

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ

Số: *4021/QĐ-UBND*

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

Thanh Hoá, ngày 24 tháng 10 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Quán Lào,
huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn sau năm 2025**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 3995/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2012 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn sau năm 2025;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5672/SXD-QH ngày 12 tháng 10 năm 2017 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn sau năm 2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn sau năm 2025, với nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Phía Bắc giáp xã Định Hưng;
- Phía Nam giáp đường vành đai phía Nam;
- Phía Đông giáp Quốc lộ 45 và tuyến đường 18 (theo quy hoạch chung thị trấn Quán Lào được duyệt);

- Phía Tây giáp đường Yên Hoàn và tuyến đường 17 (theo quy hoạch chung thị trấn Quán Lào được duyệt).

2. Tính chất, chức năng: Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Quán Lào bao gồm các chức năng: khu dân cư mới, đất thương mại dịch vụ, bến xe hỗ trợ cho quy hoạch chung thị trấn Quán Lào được duyệt.

3. Quy mô dân số và đất đai

3.1. Quy mô dân số: Dân số trong khu vực điều chỉnh cục bộ tăng thêm 7.300 người so với dân số dự báo theo Quyết định số 3995/QĐ-UBND ngày 28/11/2012 của UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt Quy hoạch chung thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn sau năm 2025.

3.2. Quy mô đất đai:

- Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 225,85ha.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất ở: Lựa chọn kết hợp hình thức nhà liền kề và biệt thự: 100m²/người (7.300 người ~ 73ha);

+ Đất giáo dục: 5m²/người (~3,7ha);

+ Đất cây xanh: 37m²/người (~27ha);

4. Các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

4.1. Về ranh giới quy hoạch:

- Mở rộng giới hạn nghiên cứu quy hoạch đến dự án tuyến đường vành đai phía Nam (tăng thêm 26,23ha).

- Mở rộng ranh giới đô thị Quán Lào đến tuyến đường vành đai phía Nam và đến giáp giới hạn nghiên cứu quy hoạch phía Bắc (tăng thêm 41,3ha).

4.2. Về chức năng sử dụng đất:

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất quy hoạch quảng trường (ký hiệu QT) theo Quyết định số 3995/QĐ-UBND ngày 28/11/2012 của UBND tỉnh Thanh Hóa thành đất dịch vụ thương mại. Bố trí quảng trường cho đô thị tại vị trí giao giữa tuyến đường số 1 và đường Yên Hoàn.

- Điều chỉnh chức năng toàn bộ các lô đất nông nghiệp phía Đông đường tỉnh 516B, và các lô đất PT-09, DT-01, DT-02, DC-32 thành đất quảng trường,

thương mại dịch vụ, dân cư mới, và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ khu dân cư mới như (giáo dục, công viên cây xanh, bãi đỗ xe);

- Bổ sung thêm các chức năng: Bến xe, cây xăng, thương mại dịch vụ, dân cư mới vào khu vực mở rộng giới hạn nghiên cứu quy hoạch.

4.3. Về giao thông:

- Cập nhật tuyến đường số 1 (đoạn từ đường Yên Hoà đến tuyến đường 18) cho đúng với thực tế tuyến đường đã thi công.

- Điều chỉnh tuyến đường vành đai phía Nam theo dự án đang triển khai để dự án mang tính khả thi, hạn chế giải phóng mặt bằng.

- Kéo dài tuyến đường 17 (từ điểm giao với tuyến đường số 3 lên đến tuyến đường số 1) để hoàn chỉnh kết nối tuyến đường vành đai phía Bắc và phía Nam thị trấn;

- Mở rộng mặt cắt tuyến đường phía Nam đường số 1 để tạo thành tuyến phố thương mại: Mặt cắt 5'-5', lộ giới 30,5m (gồm: Mặt đường 10,5m; dải cây xanh 2x5m = 10m; vỉa hè 2x5m = 10m).

5. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất khu vực điều chỉnh cục bộ:

STT	Phân loại đất	Ký hiệu lô	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
I	Đất sx nông nghiệp		24,99			11,06
1		NN-01	13,11	-	-	
2		NN-03	11,88	-	-	
II	Đất dân cư hiện trạng		1,46	60	2	0,65
III	Đất dân cư phát triển		80,22			35,52
1		PT-09	6,02	80	3	
2		PT-26	9,95	80	3	
3		PT-27	9,13	80	3	
4		PT-28	2,35	80	3	
5		PT-29	4,23	80	3	
6		PT-30	5,99	80	3	
7		PT-31	1,28	80	3	
8		PT-32	3,06	80	3	
9		PT-33	2,59	80	3	
10		PT-34	6,16	80	3	
11		PT-35	5,27	80	3	
12		PT-36	5,97	80	3	
13		PT-37	5,59	80	3	

STT	Phân loại đất	Ký hiệu lô	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
14		PT-38	1,30	80	3	
15		PT-39	3,53	80	3	
16		PT-40	1,75	80	3	
17		PT-41	6,05	80	3	
IV	Đất thương mại, dịch vụ		44,11			19,53
1		DV-07	0,81	50	5	
2		DV-08	1,39	50	5	
3		DV-09	1,33	50	5	
4		DV-10	1,51	50	5	
5		DV-11	3,69	50	5	
6		DV-12	2,44	50	5	
7		DV-13	3,56	50	5	
8		DV-14	3,05	50	5	
9		DV-15	6,76	30	3	
10		DV-16	1,14	30	3	
11		DV-17	2,53	30	3	
12		DV-18	0,49	30	3	
13		DV-19	9,00	50	5	
14		DV-20	4,01	30	3	
15		DV-21	1,28	30	3	
16		DV-22	0,56	50	5	
17		DV-23	0,56	50	5	
V	Đất giáo dục		3,75			1,66
1		GD-04	1,89	45	2	
2		GD-05	1,86	45	2	
VI	Đất quảng trường	QT-02	2,78	20	2	1,23
VII	Đất cây xanh		27,52	30	3	12,19
		CV-3	2,23			
		CV-4	3,36			
		CV-5	5,05			
		CV-6	2,95			
		CV-7	2,34			
		CV-8	1,67			
		CV-9	2,44			
		CV-10	7,48			
VIII	Đất bến xe, bãi đỗ xe		7,48			3,31
		BX-01	5,35	20	3	
		BX-02	0,84	20	3	
		BX-03	0,71	20	3	
		BX-04	0,58	20	3	
IX	Đất giao thông		26,47	-	-	11,72
X	Đất cây xanh cách ly		7,07	-	-	3,13
	Tổng		225,85			100,00

b) Bảng so sánh chức năng lô đất sau khi điều chỉnh:

STT	Theo Quy hoạch được duyệt			Sau khi điều chỉnh		
	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Chức năng lô đất	Ký hiệu lô	Diện tích (ha)
1	Đất sx nông nghiệp	NN-01	22,56	Đất sx nông nghiệp	NN-01	13,11
				Đất dân cư phát triển	PT-26	9,95
2	Đất sx nông nghiệp	NN-02	30,80	Đất dân cư phát triển	PT-27	9,13
				Đất dân cư phát triển	PT-28	2,35
				Đất dân cư phát triển	PT-29	4,23
				Đất dân cư phát triển	PT-30	5,99
				Đất cây xanh	CV-3	2,23
				Đất cây xanh	CV-4	3,36
				Đất bến xe, bãi đỗ xe	BX-03	0,71
				Đất bến xe, bãi đỗ xe	BX-04	0,58
				Đất thương mại, dịch vụ	DV-15	6,76
3	Đất sx nông nghiệp	NN-03	24,36	Đất sx nông nghiệp	NN-03	11,88
				Đất dân cư phát triển	PT-31	1,28
				Đất dân cư phát triển	PT-32	3,06
				Đất cây xanh	CV-5	5,05
				Đất quảng trường	QT-02	2,78
				Đất thương mại, dịch vụ	DV-18	0,49
4	Đất sx nông nghiệp	NN-04	19,00	Đất thương mại, dịch vụ	DV-10	1,51
				Đất thương mại, dịch vụ	DV-11	3,69
				Đất thương mại, dịch vụ	DV-12	2,44
				Đất thương mại, dịch vụ	DV-16	1,14
				Đất dân cư phát triển	PT-33	2,59
5	Đất sx nông nghiệp	NN-05	16,09	Đất thương mại, dịch vụ	DV-09	1,33
				Đất thương mại, dịch vụ	DV-13	3,56
				Đất thương mại, dịch vụ	DV-14	3,05
				Đất thương mại, dịch vụ	DV-17	2,53
				Đất cây xanh	CV-6	2,95
6	Đất sx nông nghiệp	NN-06	10,95	Đất dân cư phát triển	PT-36	5,97
				Đất dân cư phát triển	PT-37	5,59
				Đất cây xanh	CV-8	1,67
7	Đất sx nông nghiệp	NN-07	10,81	Đất thương mại, dịch vụ	DV-19	9,00
				Đất cây xanh	CV-9	2,44
8	Đất sx nông nghiệp	NN-08	8,49	Đất cây xanh	CV-10	7,48
9	Đất sx nông nghiệp	NN-09	8,54	Đất dân cư phát triển	PT-38	1,30
				Đất dân cư phát triển	PT-39	3,53
				Đất thương mại, dịch vụ	DV-20	4,01
				Đất thương mại, dịch vụ	DV-22	0,56
10	Đất sx nông nghiệp	NN-10	9,14	Đất bến xe, bãi đỗ xe	BX-01	5,35
				Đất thương mại, dịch vụ	DV-21	1,28
				Đất thương mại, dịch vụ	DV-23	0,56

STT	Theo Quy hoạch được duyệt			Sau khi điều chỉnh		
	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Chức năng lô đất	Ký hiệu lô	Diện tích (ha)
				Đất dân cư phát triển	PT-40	1,75
				Đất dân cư phát triển	PT-41	6,05
11	Đất dân cư phát triển	PT-09	6,83	Đất dân cư phát triển	PT-09	6,02
12	Đất dự trữ phát triển	DT-01	8,34	Đất thương mại, dịch vụ	DV-07	0,81
				Đất thương mại, dịch vụ	DV-08	1,39
				Đất giáo dục	GD-04	1,89
				Đất giáo dục	GD-05	1,86
				Đất bến xe, bãi đỗ xe	BX-02	0,84
13	Đất dự trữ phát triển	DT-02	11,12	Đất cây xanh	CV-7	2,34
				Đất dân cư phát triển	PT-34	6,16
14	Đất dân cư hiện trạng	DC-32	0,87	Đất dân cư phát triển	PT-35	5,27
				Đất dân cư hiện trạng	DC-32	1,46
15	Đất quảng trường	QT	0,746	Đất dân cư hiện trạng	DC-32	1,46
				Đất thương mại, dịch vụ	DV-24	0,746

c) Bảng cân đối sử dụng đất toàn đô thị:

STT	TÊN LÔ ĐẤT	Theo Quy hoạch được duyệt		Phương án điều chỉnh		So sánh tăng, giảm (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
A	ĐẤT ĐÔ THỊ QUẢN LÀO	484,00	100,00	525,30	100,00	41,30
I	ĐẤT DÂN DỤNG	190,66	39,39	297,32	56,60	106,66
1,1	Đất ở	139,68	28,86	213,66	40,67	73,98
	-Đất dân cư hiện trạng đô thị	99,67	20,59	100,26	19,09	0,59
	-Đất dân cư phát triển	40,01	8,27	113,40	21,59	73,39
1,2	Đất hành chính-cơ quan đô thị	0,59	0,12	0,59	0,11	0,00
1,3	Đất công cộng - DV-TM đô thị	7,95	1,64	7,95	1,51	0,00
1,4	Đất công viên - cây xanh	5,21	1,08	32,73	6,23	27,52
1,5	Đất giáo dục	1,63	0,34	5,38	1,02	3,75
1,6	Đất giao thông đối nội	35,6	7,36	37,01	7,05	1,41
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	65,63	13,56	118,88	22,63	53,25
2,1	Đất hành chính cơ quan cấp huyện	8,35	1,73	8,35	1,59	0,00
2,2	Đất cơ quan	8,11	1,68	8,11	1,54	0,00
2,3	Đất Y tế, giáo dục	6,93	1,43	6,93	1,32	0,00
2,4	Đất trung tâm TDTT vùng huyện	5,42	1,12	5,42	1,03	0,00
2,5	Đất xây dựng quảng trường	0,746	0,15	2,78	0,53	2,03
2,6	Đất dịch vụ thương mại cấp vùng	4,69	0,97	47,68	9,85	42,99
2,7	Đất tôn giáo tín ngưỡng	0,22	0,05	0,22	0,04	0,00
2,8	Đất nghĩa địa	2,76	0,57	2,76	0,57	0,00
2,9	Đất giao thông đối ngoại	28,40	5,87	28,40	5,87	0,00
2,1	Đất bến xe	0		7,48		7,48
III	ĐẤT KHÁC	227,71	47,05	109,10	20,77	-118,61

STT	TÊN LÔ ĐẤT	Theo Quy hoạch được duyệt		Phương án điều chỉnh		So sánh tăng, giảm (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất cây xanh mặt nước	49,26		68,88		19,62
2	Đất SX nông nghiệp	148,21		29,44		-135,75
3	Đất dự trữ phát triển	30,24		10,78		-19,46
B	ĐẤT NGOÀI ĐÔ THỊ	412,90		397,83		-15,07
1	Đất ở nông thôn khu vực lân cận	73,76		73,76		0,00
	- Đất ở hiện trạng	50,04		50,04		0,00
	- Đất dân cư phát triển tại các xã lân cận	23,72		23,72		0,00
2	Đất cơ quan - công cộng - thương mại	11,02		12,14		1,12
3	Đất nghĩa trang liệt sĩ	1,37		1,37		0,00
4	Đất y tế, giáo dục	2,98		2,98		0,00
5	Đất cây xanh, mặt nước	7,84		7,84		0,00
6	Đất công nghiệp	43,66		43,66		0,00
7	Đất cây xanh cách ly	10,89		17,96		7,07
8	Đất nông nghiệp	140,12		116,86		-23,26
9	Đất giao thông ngoài đô thị	21,2		21,20		0,00
10	Đất nghĩa địa	3,1		3,1		0,00
11	Đất bãi rác	2,7		2,7		0,00
12	Đất dự trữ phát triển	94,26		94,26		0,00
	TỔNG DT NGHIÊN CỨU QH (A+B)	896,90		923,13		26,23

5.2. Phân khu chức năng trong ranh giới điều chỉnh cục bộ:

a) Đất dân cư mới: Tổng diện tích 80,22ha, được bố trí tại các lô có ký hiệu: PT-09, PT-26 đến PT-41; mật độ xây dựng tối đa: 80%, tầng cao trung bình: 03 tầng.

b) Đất thương mại dịch vụ: Tổng diện tích 44,11ha, được bố trí tại các lô có ký hiệu: DV-07 đến DV-23; mật độ xây dựng tối đa: 50%, tầng cao trung bình: 5 tầng. Trong đó quy hoạch 01 chợ đầu mối với diện tích 4,01ha (ký hiệu lô đất DV-20), 01 chợ thị trấn với diện tích 3,05ha (ký hiệu lô đất DV-14) và 01 cây xăng với diện tích 1,28ha (ký hiệu lô đất DV-21).

c) Đất giáo dục: Tổng diện tích 3,75ha, được bố trí tại các lô có ký hiệu: GD-04, GD-05; mật độ xây dựng tối đa: 45%, tầng cao trung bình: 2 tầng.

d) Đất quảng trường: Diện tích 2,78ha, được bố trí tại vị trí giao giữa tuyến đường số 1 và đường Yên Hoàn; mật độ xây dựng tối đa: 20%, tầng cao trung bình: 02 tầng.

e) Đất công viên cây xanh: Tổng diện tích 27,52ha, được bố trí tại các lô ký hiệu CV-03 đến CV-10, nằm xen kẽ trong các khu dân cư mới.

f) Đất bển xe, bãi đỗ xe: Tổng diện tích 7,48ha, bao gồm: 01 bển xe tập trung được bố trí tại vị trí phía Đông Bắc cây xăng; mật độ xây dựng tối đa: 20%, tầng cao trung bình: 3 tầng và các bãi đỗ xe xen kẽ trong các khu dân cư.

6. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định số 3995/QĐ-UBND ngày 28/11/2012 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn sau năm 2025.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Yên Định có trách nhiệm:

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn sau năm 2025; bàn giao hồ sơ, tài liệu cho địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức, chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.

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

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

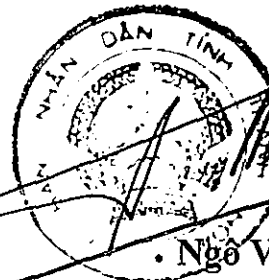
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Yên Định; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, CN.
- H2.(2017)QDPD DC QHC TT Quan Lao.doc

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Ngô Văn Tuấn