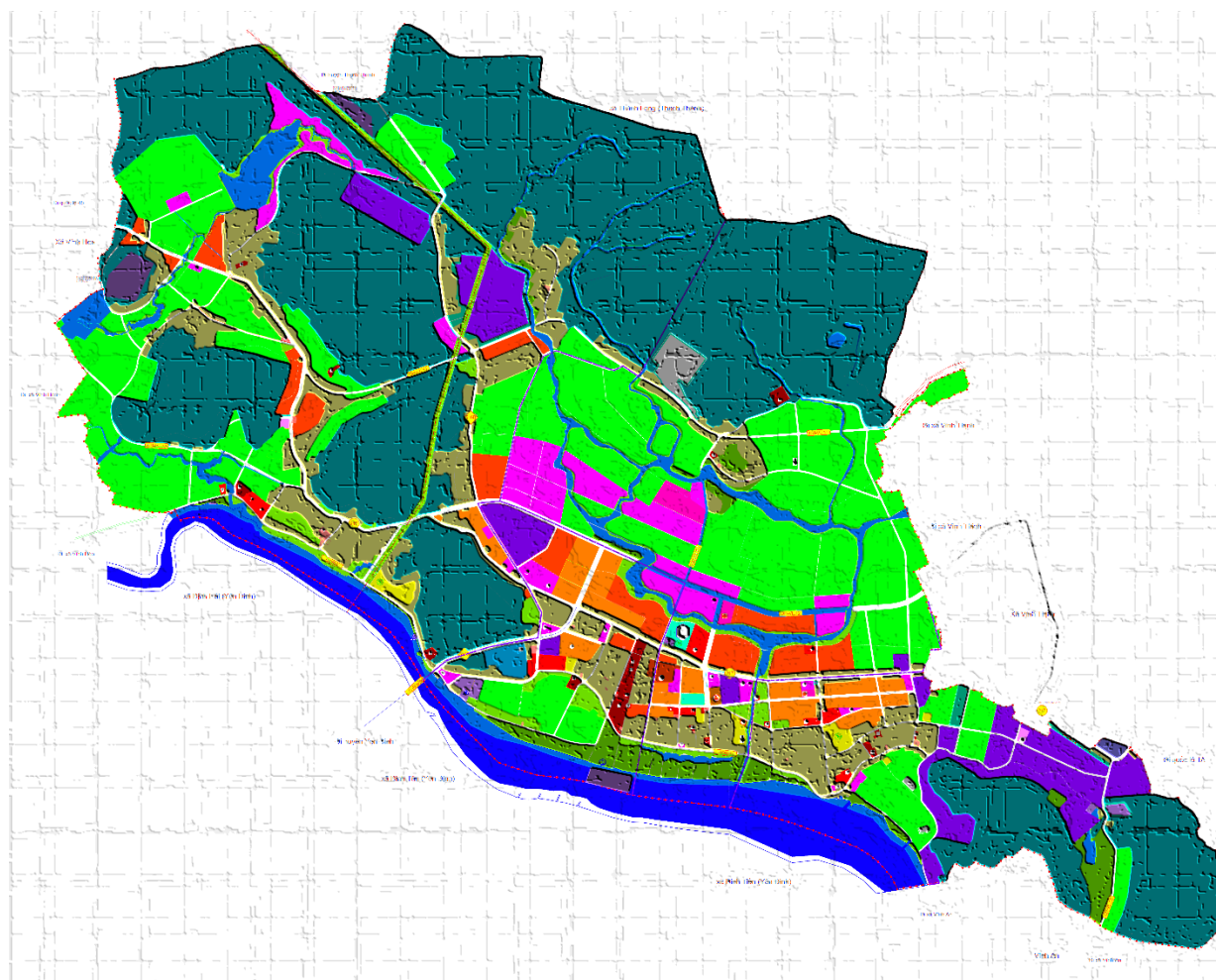


ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LỘC

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ BÔNG,
HUYỆN VĨNH LỘC, TỈNH THANH HOÁ ĐẾN NĂM 2045



Thanh Hóa, 02/2025

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

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ BÔNG,
HUYỆN VĨNH LỘC, TỈNH THANH HOÁ ĐẾN NĂM 2045

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH LỘC
CHỦ TỊCH

Cơ quan tư vấn

CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ
THÀNH AN

Thanh Hoá: 05/2025

MỤC LỤC

PHẦN 1. CÁC CƠ SỞ LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	4
1.1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch	4
1.2. Căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch	4
1.3. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô và đặc điểm hiện trạng khu vực điều chỉnh cục bộ	5
1.3.1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô điều chỉnh cục bộ	5
1.3.2. Đặc điểm hiện trạng khu vực điều chỉnh cục bộ	6
PHẦN 2. NỘI DUNG VÀ KẾ HOẠCH LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	11
2.1. Kế hoạch lập điều chỉnh cục bộ	11
2.1.1. Tổ chức lập điều chỉnh cục bộ	11
2.1.2. Trình tự lập điều chỉnh cục bộ	11
2.1.3. Tiến độ lập điều chỉnh cục bộ	11
2.2. Nội dung điều chỉnh cục bộ:	11
2.2.1. Nội dung điều chỉnh	11
2.2.2. Các nội dung khác	16
2.3. Phân tích tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch	18
2.4. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch	19
2.5. Các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch và so sánh với các chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt	19
2.6. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch được duyệt và các biện pháp khắc phục	19
2.7. Lộ trình thực hiện theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch	20
PHẦN 3. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	21

PHẦN 1. CÁC CƠ SỞ LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

1.1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch

Khu vực Bồng, huyện Vĩnh Lộc nằm ở phía Đông huyện Vĩnh Lộc, cách trung tâm huyện lỵ khoảng 12 km, có tuyến Quốc lộ 217 và sông Mã đi qua. Đây là tuyến đường chiến lược phát triển vùng, kết nối cao tốc Bắc Nam và là tuyến đường trục chính đi phía Tây của tỉnh Thanh Hóa đi cửa khẩu Na Mèo, nối với Quốc lộ 6 của CHND Lào. Theo đường 217 từ trung tâm vùng đất Bồng Trung xuôi về thành phố Thanh Hóa khoảng 43km. Theo quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện Vĩnh Lộc và quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị tỉnh Thanh Hóa đã xác định khu vực Bồng là đô thị loại V, là đô thị động lực phát triển kinh tế - xã hội khu vực phía Đông Nam huyện Vĩnh Lộc.

Đồ án quy hoạch chung đô thị Bồng, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2877/QĐ-UBND ngày 24/8/2022. Trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch nhận thấy một số nội dung theo quy hoạch chung đô thị được duyệt cần phải điều chỉnh để phù hợp quy hoạch sử dụng đất huyện Vĩnh Lộc giai đoạn 2021 - 2030, phù hợp với hiện trạng khu vực, điều kiện phát triển KT-XH trong khu vực; đồng thời hoàn thiện hồ sơ để triển khai ý kiến chỉ đạo của các đồng chí Lãnh đạo Tỉnh ủy và UBND tỉnh trong các cuộc làm việc với BTV huyện ủy Vĩnh Lộc và làm cơ sở pháp lý và quản lý đầu tư xây dựng thống nhất theo quy hoạch.

Từ những lý do trên, việc lập Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Bồng, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh hoá đến năm 2045 để thống nhất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất huyện Vĩnh Lộc, bố trí đất tôn giáo để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt tôn giáo cho bà con giáo dân là cần thiết.

1.2. Căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017.
- Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018.
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 01/7/2014,
- 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 V/v 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.

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

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

- Quyết định số 2877/QĐ-UBND ngày 24/8/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Bồng, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045.

- Quyết định số 2481/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, huyện Vĩnh Lộc.

- Công văn số 13621/UBND-CN ngày 17/9/2024 của UBND tỉnh v/v chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Bồng, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045.

1.3. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô và đặc điểm hiện trạng khu vực điều chỉnh cục bộ

1.3.1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô điều chỉnh cục bộ

a) Vị trí 01: Mở rộng lô đất công cộng (đất giáo dục) đơn vị ở số 3.

- Phạm vi ranh giới: thuộc lô đất công cộng đơn vị ở số 3 (CH-3a1) và lô đất dân cư mới đơn vị ở số 3 (DM-3.2) theo Quy hoạch chung đô thị Bồng, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045 đã được phê duyệt, phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: giáp khu đất dân cư hiện trạng và dân cư mới;
- + Phía Nam: giáp đường quy hoạch;
- + Phía Đông: giáp khu đất thương mại dịch vụ;
- + Phía Tây: giáp khu đất dân cư hiện trạng và dân cư mới;
- Quy mô: diện tích khoảng 2,2ha.

b) Vị trí 02: Điều chỉnh vị trí Trung tâm nghiên cứu sâm Báo

- Phạm vi ranh giới: lô đất trung tâm nghiên cứu sâm báo (NC-01) và đất lâm nghiệp tại núi Báo, phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: giáp đường quy hoạch;
- + Phía Nam: giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Đông: giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Tây: giáp lô đất nhà máy nước NMN;
- Quy mô: diện tích khoảng 7,04ha.

c) Vị trí 03: Mở rộng lô đất chợ Vĩnh Hùng

- Phạm vi ranh giới: lô đất chợ Vĩnh Hùng (CHO) và lô đất cơ quan phía sau chợ, phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: giáp đường quy hoạch;
- + Phía Nam: giáp mương cấp nước;
- + Phía Đông: giáp đường quy hoạch;
- + Phía Tây: giáp đất dân cư hiện trạng;
- Quy mô: diện tích khoảng 0,93ha.

d) Vị trí 04: Điều chỉnh vị trí một phần đất công nghiệp

- Phạm vi ranh giới: lô đất thương mại dịch vụ (TM-4.1), đất công cộng đơn vị ở số 1 (CH-1b), đất ở dân cư dự kiến (DPT-1b.1 và DPT-1b.2) và một phần lô đất công nghiệp dự kiến (CNPT-3.1; CNPT-3.2; CNPT-3.3 và CNPT-4), phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: giáp đường quy hoạch;
- + Phía Đông Nam: giáp đường quy hoạch;
- + Phía Tây Nam: giáp đường hiện trạng;
- Quy mô: diện tích khoảng 22,08ha.

e) Vị trí 05: Điều chỉnh đất dịch vụ du lịch và một phần đất cảnh quan du lịch thành đất Thương mại dịch vụ.

- Phạm vi ranh giới: lô đất dịch vụ - phục vụ du lịch (TDPT-3) và một phần lô đất cảnh quan du lịch đồng A (NT-4b.1), phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: giáp đất khu du lịch Đồng A;
- + Phía Nam: giáp đường quy hoạch;
- + Phía Đông: giáp đất nông nghiệp;

+ Phía Tây: giáp đường quy hoạch;

- Quy mô: diện tích khoảng 9,51ha.

f) Vị trí 06: Điều chỉnh bổ sung Khu tập kết CTR tại núi Côn Sơn.

- Phạm vi ranh giới: một phần lô đất lâm nghiệp tại núi Côn Sơn thành khu tập kết chất thải rắn, phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc và phía Đông: giáp đất lâm nghiệp tại núi Côn Sơn;

+ Phía Nam: giáp đường DH-VL.15 và đất lâm nghiệp tại núi Côn Sơn;

+ Phía Tây: giáp đường DH-VL.15;

- Quy mô: diện tích khoảng 2,00ha.

g) Vị trí 07: Cập nhập và điều chỉnh vị trí nghĩa trang cấp vùng tại núi Mông Cù

- Phạm vi ranh giới: Cập nhập khu vực nghĩa trang hiện trạng và điều chỉnh vị trí nghĩa trang cấp vùng (NĐ-01) tại núi Mông Cù, phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông Bắc, Tây Bắc, Đông Nam: giáp đất lâm nghiệp núi Mông Cù;

+ Phía Tây Nam: giáp đất dân cư hiện trạng và đường DH-VL.11;

- Quy mô: diện tích khoảng 10,65ha.

h) Vị trí 08: Điều chỉnh một phần phương án tuyến đường huyện DH-VL.15

- Phạm vi ranh giới: một phần tuyến đường huyện DH-VL.15 đoạn từ khu tập kết CTR đi xã Vĩnh An;

- Quy mô: chiều dài khoảng 1,0km.

i) Vị trí 09: Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ 3 thành đất công nghiệp (mở rộng lô đất công nghiệp CN-07).

- Phạm vi ranh giới: lô đất thương mại dịch vụ 3 (TM-03) theo quy hoạch chung được phê duyệt, phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: giáp đường quy hoạch;

+ Phía Nam: giáp công cộng đơn vị ở số 1, đất cây xanh và dân cư hiện trạng;

+ Phía Đông: giáp đất dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây: giáp lô đất công nghiệp CN-07;

- Quy mô: diện tích khoảng 4,91ha.

j) Điều chỉnh cập nhật.

- Cập nhật lô đất công nghiệp đá mỹ nghệ 2 (CN-4.2) tại phía Nam tuyến QL.217, quy mô 1.54ha;
- Cập nhật đất nhóm nhà ở hiện trạng tại phía Nam núi Côn Sơn, quy mô 2.45ha;
- Cập nhật lô đất công nghiệp đá mỹ nghệ 5 (CN-10) tại phía Tây núi Côn Sơn, quy mô 1.01ha.

1.3.2. Đặc điểm hiện trạng khu vực điều chỉnh cục bộ

a) Vị trí 01: Mở rộng lô đất công cộng (đất giáo dục) đơn vị ở số 3.

Khu vực điều chỉnh có phần lớn thuộc phạm vi đất giáo dục. Trong đó gồm:

- Trường Mầm non Vĩnh Minh hiện tại có 16 lớp với 378 học sinh, diện tích đất của trường 4.941 m²;
- Trường Tiểu học Vĩnh Minh có 17 lớp với 538 học sinh, diện tích đất của trường 7.615 m² ;
- Trường THCS Vĩnh Minh có 13 lớp với 343 học sinh, diện tích đất của trường 5.332 m².

Khu đất có địa hình tương đối bằng phẳng, cao độ khoảng 7,5-8,0m.

b) Vị trí 02: Điều chỉnh vị trí Trung tâm nghiên cứu sâm Báo

Khu vực quy hoạch Trung tâm nghiên cứu Sâm báo NC-01 nằm ngoài đê xã Vĩnh Hùng (*đây là khu vực hạn chế xây dựng các công trình*). Là khu vực có cốt cao độ thấp, dễ ngập úng, không phù hợp với đặc tính của cây Sâm báo.

Vị trí đề xuất điều chỉnh quy hoạch (di chuyển Trung tâm nghiên cứu Sâm báo) là khu vực phía trong đê, phía Bắc tuyến DDSM, có chức năng là đất lâm nghiệp (rừng sản xuất) tại núi Báo.

Khu vực đề xuất địa hình có độ dốc lớn, cốt cao độ từ 8,5 đến 42,0; phù hợp với đặc tính của cây.

c) Vị trí 03: Mở rộng lô đất chợ Vĩnh Hùng

Đề xuất mở rộng chợ hiện trạng Vĩnh Hùng. Khu đất nằm ở khu vực đông dân cư, có hệ thống giao thông thuận lợi (*Quốc lộ 217 chạy qua*); là nơi giao thương trao đổi hàng hóa và phục vụ cho nhu cầu của nhân dân đô thị Bồng và các xã lân cận.

d) Vị trí 04: Điều chỉnh vị trí một phần đất công nghiệp

Vị trí đề nghị điều chỉnh quy hoạch nằm ở phía Tây khu trung tâm đô thị Bồng, nằm tiếp giáp giữa tuyến đường tỉnh 516B và tuyến đường trục chính đô

thị Bông hiện đang được đầu tư, thuận lợi về giao thông cũng như đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, là vị trí tiềm năng, lợi thế để xây dựng các nhà máy trong lĩnh vực công nghiệp sạch.

Khu vực hiện trạng là đất trồng lúa, địa hình bằng phẳng, cao độ tự nhiên từ 5,0 – 7,0.

e) Vị trí 05: Điều chỉnh đất dịch vụ du lịch và một phần đất cảnh quan du lịch thành đất Thương mại dịch vụ.

Vị trí điều chỉnh tiếp giáp với tuyến đường trục chính đô thị Bông hiện đang được đầu tư và đối diện với khu đất công nghiệp sạch đang đề nghị điều chỉnh quy hoạch (vị trí 4). Khu vực đã có dân cư hiện trạng đông đúc và quy hoạch các khu dân cư mới, đồng thời với việc hình thành khu công nghiệp sạch thì nhu cầu dịch vụ - thương mại tại khu vực sẽ là rất cần thiết.

Khu vực hiện trạng là đất trồng lúa, địa hình bằng phẳng, cao độ tự nhiên từ 4,8 – 5,8.

f) Vị trí 06: Điều chỉnh bổ sung Khu tập kết CTR tại núi Côn Sơn.

Đây là khu vực tiếp giáp cụm công nghiệp Vĩnh Minh. Khu vực ít dân cư tuy nhiên tập trung nhiều doanh nghiệp khai thác và sản xuất đá trên địa bàn xã Vĩnh Hùng và Minh Tân, loại hình sản xuất này tạo nên lượng lớn chất thải rắn công nghiệp không thể xử lý chung với chất thải sinh hoạt.

Khu vực hiện trạng là lâm nghiệp (rừng sản xuất), địa hình tương đối dốc, cao độ tự nhiên khoảng 16,0 – 17,0.

g) Vị trí 07: Cập nhập và điều chỉnh vị trí nghĩa trang cấp vùng tại núi Mông Cù

Vị trí điều chỉnh nằm liền kề khu nghĩa địa hiện trạng, khu vực mở rộng là đất lâm nghiệp (rừng sản xuất) tại núi Mông Cù, tách biệt với dân cư làng xóm. Địa hình có độ dốc thoải, cao độ từ 60,0 – 100,0.

h) Vị trí 08: Điều chỉnh một phần phương án tuyến đường huyện DH-VL.15

Khu vực điều chỉnh tuyến đường huyện DH-VL.15 là đoạn từ khu tập kết CTR đi xã Vĩnh An; Đoạn tuyến được nhiều doanh nghiệp khai thác đá đi lại, hiện trạng có nhiều điểm cong, cua cần xử lý đảm bảo an toàn giao thông phục vụ lợi ích phát triển cộng.

i) Vị trí 09: Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ 3 thành đất công nghiệp

Khu vực đề nghị điều chỉnh có phía Bắc, Nam, Đông đã tiếp giáp với dân cư hiện trạng, phía Tây tiếp giáp với nhà máy giày Hiệp Thắng. Khu đất có vị trí tiếp cận tương đối khó khăn, không còn thuận lợi cho việc thu hút đầu tư khu TMDV.

j) Điều chỉnh cập nhật:

Cập nhật quy hoạch để phù hợp với thực tế và Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, huyện Vĩnh Lộc được UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt tại Quyết định số 2481/QĐUBND ngày 12 tháng 7 năm 2023.

PHẦN 2. NỘI DUNG VÀ KẾ HOẠCH LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

2.1. Kế hoạch lập điều chỉnh cục bộ

2.1.1. Tổ chức lập điều chỉnh cục bộ

- Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ: UBND huyện Vĩnh Lộc.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hoá.
- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thanh Hoá.

2.1.2. Trình tự lập điều chỉnh cục bộ

1. UBND huyện Vĩnh Lộc lập báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

2. UBND huyện Vĩnh Lộc phối hợp với UBND xã Vĩnh Hùng, UBND xã Minh Tân và cơ quan tư vấn lập quy hoạch tổ chức xin ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh chịu ảnh hưởng trực tiếp về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

3. Sở Xây dựng thẩm định về các căn cứ, điều kiện và nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

4. UBND tỉnh xem xét, quyết định việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị trên cơ sở ý kiến của Sở Xây dựng.

5. UBND huyện Vĩnh Lộc cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch những nội dung điều chỉnh. Tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị.

2.1.3. Tiến độ lập điều chỉnh cục bộ

Tổng thời gian thực hiện lập điều chỉnh cục bộ dự kiến: không quá 03 tháng, trong đó:

- Thời gian lấy ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực tối thiểu là 30 ngày, còn lại là thời gian trình thẩm định, phê duyệt.

2.2. Nội dung điều chỉnh cục bộ:

2.2.1. Nội dung điều chỉnh

a) Vị trí 01: Mở rộng lô đất công cộng (đất giáo dục) đơn vị ở số 3.

* *Nội dung điều chỉnh:* Điều chỉnh một phần lô đất dân cư mới (DM-3.2) thành đất giáo dục thuộc đất công cộng đơn vị ở số 3 (CH-3a1), diện tích đất đơn vị ở số 3 sau điều chỉnh từ 1,38ha lên 2,2ha). Các chỉ tiêu sử dụng đất của ô đất được giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

** Lý do điều chỉnh:* Cơ sở vật chất tại các trường học hiện chưa đáp ứng được yêu cầu theo quy định tại Thông tư 13/2020/TT-BGDĐT ngày 26/5/2020 của Bộ GDĐT ban hành Quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học. Việc điều chỉnh mở rộng để đầu tư xây dựng các hạng mục còn thiếu.

** Đánh giá sự phù hợp:* Việc điều chỉnh mở rộng khu đất để đầu tư xây dựng các hạng mục còn thiếu cho các trường Mầm non Vĩnh Minh và Tiểu học Vĩnh Minh là công việc phục vụ lợi ích cộng đồng, phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại khoản 5, Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

b) Vị trí 02: Điều chỉnh vị trí Trung tâm nghiên cứu sâm Báo

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

** Lý do điều chỉnh:* Khu vực quy hoạch trung tâm nghiên cứu Sâm báo NC-01 nằm ngoài đô thị xã Vĩnh Hùng (đây là khu vực hạn chế xây dựng các công trình), mặt khác cây Sâm Báo là cây không chịu được úng, cần phải trồng trên khu vực có độ dốc lớn do vậy cần điều chỉnh lên khu vực núi Báo (hiện là đất rừng sản xuất) để phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng và thuận lợi cho quá trình nghiên cứu.

** Đánh giá sự phù hợp:* Việc điều chỉnh quy hoạch giúp giảm thiểu ảnh hưởng không tốt đến môi trường sinh thái. Nội dung điều chỉnh phù hợp với quy định tại khoản 3, Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

c) Vị trí 03: Mở rộng lô đất chợ Vĩnh Hùng

** Nội dung điều chỉnh:* Điều chỉnh lô đất cơ quan (dự kiến quy hoạch Trụ sở Công an) phía sau chợ Vĩnh Hùng với diện tích 2.330 m² thành đất chợ nâng tổng diện tích đất chợ Vĩnh Hùng lên 9.273 m². Các chỉ tiêu sử dụng đất của ô đất được giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

** Lý do điều chỉnh:* Hiện tại trên địa bàn khu vực dự kiến thành lập đô thị Bồng có 03 chợ gồm có: Chợ Cung và chợ Bồng nằm trong lòng khu dân cư không đủ điều kiện để mở rộng; chợ Vĩnh Hùng trong giai đoạn tới sẽ là chợ trung tâm của đô thị Bồng và định hướng nâng cấp lên chợ hạng II; nằm ở khu vực đông dân cư, có hệ thống giao thông thuận lợi (*Quốc lộ 217 chạy qua*); là nơi giao thương trao đổi hàng hóa và phục vụ cho nhu cầu của nhân dân đô thị Bồng và các xã lân cận.

Mặt khác, khi thành lập thị trấn Bồng trên cơ sở sát nhập xã Vĩnh Hùng và xã Minh Tân, trụ sở Công an được xác định bố trí tại xã Minh Tân, vì vậy, dẫn

đến quỹ đất quy hoạch trụ sở Công an xã Vĩnh Hùng sẽ không sử dụng, có thể gây lãng phí đất đai. Do vậy, việc đề xuất điều chỉnh đất trụ sở Công an xã Vĩnh Hùng thành đất chợ là cần thiết.

** Đánh giá sự phù hợp: Việc điều chỉnh mở rộng khu đất chợ Vĩnh Hùng nhằm phục vụ lợi ích cộng đồng là phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại khoản 5, Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.*

d) Vị trí 04: Điều chỉnh vị trí một phần đất công nghiệp

** Nội dung điều chỉnh:*

+ Điều chỉnh các lô đất quy hoạch: Thương mại dịch vụ TM-4.1 (diện tích 7,84 ha); Công cộng CH-1b (diện tích khoảng 0,62ha); Dân cư dự trữ phát triển DPT-1b.1 và DPT-1b.2 (diện tích 8,0ha) thành Đất công nghiệp CN-09 (diện tích 15,66ha) định hướng đầu tư nhà máy công nghiệp sạch và điều chỉnh cập nhật lô đất công nghiệp CNPT-4 từ 10ha thành 19,95ha.

+ Điều chỉnh một phần lô đất công nghiệp dự kiến (CNPT-3.1, CNPT-3.2 và CNPT-3.3) với diện tích 22,08ha thành đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất).

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất của ô đất được lấy theo chỉ tiêu chung dành cho đất công nghiệp trong quy hoạch được duyệt.

** Lý do điều chỉnh:* Thời gian qua, nhận thấy tiềm năng, lợi thế của đô thị Bông, nhiều nhà đầu tư đang mong muốn tìm những vị trí thuận lợi về giao thông, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật để đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp sạch, tạo việc làm cho người dân, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội...

Vị trí đề nghị điều chỉnh quy hoạch nằm ở phía Tây khu trung tâm đô thị Bông, nằm tiếp giáp giữa tuyến đường tỉnh 516B và tuyến đường trục chính đô thị Bông hiện đang được đầu tư, thuận lợi về giao thông cũng như đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, là vị trí tiềm năng, lợi thế để xây dựng các nhà máy trong lĩnh vực công nghiệp sạch.

** Giải pháp khắc phục:*

- Việc điều chỉnh đất thương mại dịch vụ thành đất công nghiệp gây giảm quỹ đất cho dịch vụ đô thị. Giải pháp khắc phục là quỹ đất dịch vụ đô thị được bổ sung tại nội dung điều chỉnh 05, đảm bảo chỉ tiêu chung toàn đô thị;

- Việc điều chỉnh chức năng các lô đất thành đất có chức năng sản xuất công nghiệp CN-09 (diện tích 15,66ha) làm tăng các hoạt động sản xuất có nguy cơ tác động đến môi trường sống của các khu dân cư lân cận. Giải pháp khắc phục là:

+ Chỉ chấp thuận các nhà đầu tư xây dựng nhà máy hoạt động trong lĩnh vực công nghiệp sạch;

+ Bố trí dải cây xanh cách ly bao quanh ranh giới khu đất đảm bảo khoảng cách tối thiểu 10m, tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);

+ Bố trí các tuyến giao thông tiếp giáp toàn bộ ranh giới lô đất, nhằm tăng khoảng cách từ ranh giới xây dựng nhà máy tới các khu dân cư lân cận, đảm bảo khoảng cách ~30m.

+ Trong quá trình triển khai dự án đầu tư khi có dự án, UBND huyện cam kết sẽ yêu cầu chủ đầu tư tuân thủ chặt chẽ các quy định về an toàn môi trường đối với dự án đầu tư trước khi phê duyệt.

** Đánh giá sự phù hợp: Việc điều chỉnh vị trí đất công nghiệp vào khu vực có tiềm năng nhằm thu hút đầu tư, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và tạo việc làm cho người dân... Nhằm phục vụ lợi ích cộng đồng là phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại khoản 5, Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.*

e) Vị trí 05: Điều chỉnh đất dịch vụ du lịch và một phần đất cảnh quan du lịch thành đất Thương mại dịch vụ.

** Nội dung điều chỉnh:* Điều chỉnh lô đất quy hoạch Dịch vụ - phục vụ du lịch TDPT-3 (diện tích 2,47 ha) và một phần lô đất Cảnh quan du lịch Đồng A NT-4b.1 (diện tích 7,04ha) thành thành đất Thương mại dịch vụ TM-09 (diện tích 9,51ha). Các chỉ tiêu sử dụng đất của ô đất sau điều chỉnh gồm: Mật độ xây dựng: 30-65%; Tầng cao: 1-8 tầng.

** Lý do điều chỉnh:* Vị trí điều chỉnh tiếp giáp với tuyến đường trục chính đô thị Bồng hiện đang được đầu tư và đối diện với khu đất Công nghiệp sạch được đề xuất điều chỉnh tại vị trí 4. Xung quanh đã có các khu dân cư hiện trạng với diện tích khoảng 6,0ha, các khu dân cư quy hoạch mới với diện tích khoảng 26,0ha. Việc đề nghị điều chỉnh thành đất Thương mại dịch vụ nhằm cung cấp chuỗi dịch vụ cho người dân, người lao động khi nhà máy được đầu tư và đi vào hoạt động. Tạo thành một khu vực phát triển mới về phía Tây của Đô thị Bồng.

** Đánh giá sự phù hợp: Việc điều chỉnh vị trí nhằm góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, tăng tiện ích cho người dân và công nhân lao động trong tương lai... Nhằm phục vụ lợi ích cộng đồng là phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại khoản 5, Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.*

f) Vị trí 06: Điều chỉnh bổ sung Khu tập kết CTR tại núi Côn Sơn.

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

** Lý do điều chỉnh:* Qua rà soát việc triển khai thực hiện quy hoạch trên địa bàn, UBND huyện Vĩnh Lộc nhận thấy chất thải của các doanh nghiệp sản xuất và khai thác đá trên địa bàn xã Vĩnh Hùng và Minh Tân đang được tập kết chung với khu vực rác thải sinh hoạt; trong rác thải có chứa bụi đá và đá, gây khó khăn cho việc xử lý rác thải sinh hoạt. Vì vậy, UBND huyện Vĩnh Lộc đề xuất bổ sung điểm tập kết riêng đối với chất thải rắn cho các doanh nghiệp sản xuất và khai thác đá trên địa bàn.

** Đánh giá sự phù hợp: Việc điều chỉnh vị nhằm phục vụ lợi ích cộng đồng là phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại khoản 5, Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.*

g) Vị trí 07: Cập nhật và điều chỉnh vị trí nghĩa trang cấp vùng tại núi Mông Cù

** Nội dung điều chỉnh:*

- + Cập nhật đất nghĩa trang hiện trạng (NT-03) tại núi Mông Cù.
- + Điều chỉnh vị trí nghĩa trang tập trung tại núi Mông Cù (NĐ-01) sang vị trí tiếp giáp với khu nghĩa trang hiện trạng và giữ nguyên diện tích 10,65ha.

** Lý do điều chỉnh:* Sau khi rà soát việc bố trí nghĩa trang tại QHC đô thị Bông, nhận thấy vị trí quy hoạch nghĩa trang hiện không đảm bảo việc di chuyển và chôn cất do tuyến đường tiếp cận nghĩa trang chưa được đầu tư. Vì vậy, đề xuất điều chỉnh đến vị trí liền kề với khu nghĩa địa tại xã Minh Tân hiện trạng đã hình thành từ lâu đời (diện tích khoảng 3,74ha), để trở thành nghĩa trang tập trung, liền mạch với hiện trạng và đáp ứng các nhu cầu về khoảng cách với khu dân cư, đảm bảo tính khả thi của quy hoạch (việc điều chỉnh không làm thay đổi quy mô quy hoạch).

** Đánh giá sự phù hợp: Việc điều chỉnh vị nhằm phục vụ lợi ích cộng đồng là phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại khoản 5, Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.*

h) Vị trí 08: Điều chỉnh một phần phương án tuyến đường huyện ĐH-VL.15

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

** Lý do điều chỉnh:* Trong quá trình rà soát hướng tuyến quy hoạch đường huyện ĐH.VL-15 nhằm cụ thể hoá quy hoạch chung, UBND huyện Vĩnh Lộc nhận thấy một phần tuyến đường này còn một số doanh nghiệp khai thác đá đi lại; hiện trạng có nhiều điểm cong, cua cần xử lý nhằm đảm bảo an toàn giao thông phục vụ lợi ích cộng đồng. Mặt khác dự án đường giao thông QL.217 đi Danh lam thắng cảnh núi Kim Sơn, xã Vĩnh An, huyện Vĩnh Lộc đã được đồng chí Bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch HĐND tỉnh đồng ý chủ trương lập dự án tại Thông báo số 398-TB/VPTU ngày 25/3/2024 của Văn phòng Tỉnh ủy.

** Đánh giá sự phù hợp: Việc điều chỉnh vị nhằm phục vụ lợi ích cộng đồng là phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại khoản 5, Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.*

i) Vị trí 09: Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ 3 thành đất công nghiệp

* *Nội dung điều chỉnh:* Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ 3 (TM-03) với diện tích 4,91ha thành đất công nghiệp để mở rộng lô đất CN-07. Các chỉ tiêu sử dụng đất của ô đất giữ nguyên theo chỉ tiêu được phê duyệt của lô CN-07: Mật độ xây dựng: 50-70%; Tầng cao: 1-3 tầng.

* *Lý do điều chỉnh:* Khu vực đề nghị điều chỉnh tiếp giáp với nhà máy giầy Hiệp Thăng ở phía Tây, công trình đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương và đi vào hoạt động. Về hướng tiếp cận, nhà máy giầy Hiệp Thăng đã chiếm phần lớn mặt đường có lợi thế về kinh tế, dẫn đến đường vào khu vực quy hoạch lô đất thương mại dịch vụ khó khăn, không còn thuận lợi cho việc thu hút đầu tư. Trong quá trình xin chủ trương điều chỉnh quy hoạch, dự kiến bố trí dân cư tái định cư vào khu vực này, tuy nhiên qua việc xin ý kiến người dân địa phương không nhận được sự thống nhất cao. Hơn nữa, nhà máy giầy Hiệp Thăng sau thời gian hoạt động hiệu quả có nhu cầu mở rộng quy mô, vì vậy, đề xuất điều chỉnh lô đất thành đất công nghiệp là phù hợp.

* *Đánh giá sự phù hợp:* Việc điều chỉnh vị nhằm phục vụ lợi ích cộng đồng là phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại khoản 5, Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

2.2.2. Các nội dung khác

a) Các nội dung cập nhật:

- Cập nhật lô đất SKC theo quy hoạch có chức năng *Đất công nghiệp đá mỹ nghệ (CN-4.2)* thành *Đất dịch vụ thương mại hiện trạng 5 (TMH-5)* để phù hợp với hiện trạng và quy hoạch sử dụng đất.

- Cập nhật bổ sung 2,45ha *Đất nhóm nhà ở hiện trạng* tại phía Nam núi Côn Sơn. Do đó, giảm diện tích lô *Đất công nghiệp đá mỹ nghệ 1 (CN-03)* từ 4,24ha → 2,21ha; *Đất công nghiệp dự kiến 1 (CNPT-1)* từ 4,54ha → 4,51ha để phù hợp với hiện trạng và quy hoạch sử dụng đất.

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

b) Nội dung điều chỉnh quy hoạch Hạ tầng kỹ thuật

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

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

với lô đất đất nông nghiệp (NT-05) (sau khi đã điều chỉnh lô đất trung tâm nghiên cứu sâm báo (NC-01), diện tích 7,04ha thành đất nông nghiệp (NT-05)).

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

- Điều chỉnh mở rộng phần diện tích san nền lô đất thương mại dịch vụ (TM-09) từ 2,47ha thành 9,51ha, giữ nguyên cao độ 8,0m theo quy hoạch chung đã phê duyệt (phần diện tích +7,04ha đất nông nghiệp (NT-4b.1) tại cánh đồng A được điều chỉnh thành đất thương mại dịch vụ).

- Cập nhật Nhà máy nước Vĩnh Hùng: Cập nhật khu vực bảo vệ nguồn lấy nước thô, gồm: Khu vực bảo vệ cấp I (tính từ điểm thu nước khoảng cách bảo vệ ngược theo chiều dòng chảy $\geq 200m$; xuôi theo dòng chảy $\geq 100m$); Khu vực bảo vệ cấp II (tính từ ranh giới khu vực bảo vệ cấp I, khoảng cách bảo vệ ngược theo chiều dòng chảy $\geq 1000m$; xuôi theo dòng chảy $\geq 250m$).

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

* **Điều chỉnh phương án quy hoạch cấp điện:** Điều chỉnh phương án quy hoạch tuyến đường dây trung và hạ áp, và vị trí các TBA phân phối để phù hợp cho việc cấp điện tại các khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

c) Các nội dung không điều chỉnh:

Các nội dung không điều chỉnh của đồ án đã phê duyệt vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý theo Quyết định số 2877/QĐ-UBND ngày 24/8/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Bồng, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045.

Bảng so sánh quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh:

STT	Chức năng lô đất	Diện tích trước điều chỉnh (ha)	Diện tích sau điều chỉnh (ha)	Tăng (+) Giảm (-) (ha)	Tỷ lệ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH	3337,18	3337,18		100,00%
A	Đất xây dựng đô thị	999,26	998,02	-0,21	29,91%
I	Đất dân dụng	483,36	483,72	+1,39	14,49%
Ia	Đất dân dụng hiện trạng	344,80	349,84	+5,04	10,48%
1	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo	299,80	303,07	+3,27	9,08%
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	282,91	285,36	+2,45	
1.2	Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở hiện trạng	9,58	10,40	+0,82	

1.3	Đất cây xanh đơn vị ở hiện trạng cải tạo	7,31	7,31	-	
2	Đất công cộng đô thị hiện trạng	10,63	12,40	+1,77	0,37%
2.1	Đất dịch vụ thương mại đô thị hiện trạng	8,63	10,40	+1,77	
2.2	Đất giáo dục hiện trạng	2,00	2,00	-	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị hiện trạng	34,37	34,37	-	1,03%
Ib	Đất dân dụng mới	138,56	133,88	-3,65	4,01%
1	Đất đơn vị ở mới	59,96	58,52	-1,44	1,75%
1.1	Đất đơn vị ở phát triển mới	51,30	50,48	-0,82	
1.2	Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở mới	4,52	3,90	-0,62	
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở phát triển mới	4,14	4,14	-	
2	Đất công cộng đô thị mới	32,78	29,54	-2,21	0,89%
2.1	Đất dịch vụ thương mại đô thị mới	23,01	19,77	-3,24	
2.2	Đất văn hóa thể thao	8,74	8,74	-	
2.3	Đất giáo dục mới	-	1,03	+1,03	
3	Đất cây xanh đô thị mới	24,91	24,91	-	0,75%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị	20,91	20,91	-	0,63%
II	Đất ngoài dân dụng	515,90	514,30	-1,60	15,41%
1	Đất Công nghiệp	44,98	67,54	+22,56	2,02%
2	Đất Kho tàng	2,05	2,05	-	0,06%
3	Đất TT Nghiên cứu	7,04	7,04	-	0,21%
4	Đất Cơ quan	1,20	1,20	-	0,04%
5	Đất Trung tâm y tế	9,36	9,36	-	0,28%
6	Đất Du lịch	49,44	49,44	-	1,48%
7	Đất Tôn giáo, Di tích	13,82	13,82	-	0,41%
8	Đất Đầu mối HTKT	9,19	11,19	+2,00	0,34%
9	Đất cây xanh (ngoài dân dụng)	35,39	32,09	-3,30	0,96%
10	Đất An ninh quốc phòng	0,23	0,00	-0,23	0,00%
11	Đất Nghĩa trang	11,68	11,68	-	0,35%
12	Đất Dự kiến quy hoạch dài hạn	222,79	200,16	-22,63	6,00%
13	Đất Giao thông	108,73	108,73	-	3,26%
B	Đất khác	2.338,15	2.350,87	+26,80	70,44%
1	Đất Nông nghiệp	665,68	665,68	-	19,95%
2	Đất Lâm nghiệp, đồi núi	1.344,12	1.356,84	+26,80	40,66%
3	Cây xanh, mặt nước	328,35	328,35	-	9,84%

2.3. Phân tích tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch

Các nội dung điều chỉnh không làm tăng quy mô dân số, cơ bản không làm thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch, không làm thay đổi cấu trúc phát triển của đô thị, như các khu trung tâm, các trục phát triển chính, các vùng cảnh quan....

Phương án điều chỉnh không ảnh hưởng đến công suất và khả năng phục của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, chỉ có điều chỉnh về mạng lưới đã được cập nhật.

Phương án điều chỉnh không làm gián đoạn, tác động đến các dự án đã và

đang triển khai, không làm ảnh hưởng đến cộng đồng dân cư trong khu vực điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh chịu ảnh hưởng trực tiếp.

Do đó phương án điều chỉnh cục bộ là đảm bảo tính tiên tục, đồng bộ của đồ án quy hoạch.

2.4. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Hiệu quả về kinh tế:

Phương án điều chỉnh quy hoạch giải quyết mâu thuẫn, chông chéo giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch đô thị, giúp tiết kiệm thời gian và chi phí có thể phát sinh do chông chéo quy hoạch.

Điều chỉnh quy hoạch để tạo cơ sở pháp lý thực hiện dự án, góp phần nhỏ tạo công ăn việc làm trong quá trình xây dựng, thực hiện dự án đồng thời giúp cho bà con giáo dân không phải đi xa để sinh hoạt tôn giáo, tiết kiệm chi phí đi lại và các vấn đề khác.

- Hiệu quả về xã hội:

Điều chỉnh quy hoạch làm cơ sở để xây dựng nhà thờ giáo họ, phục vụ nhu cầu sinh hoạt tôn giáo chính đáng và tự do tôn giáo của bà con giáo dân, góp phần ổn định trật tự xã hội trong khu vực.

2.5. Các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch và so sánh với các chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt

Phương án điều chỉnh không làm tăng quy mô dân số, các loại đất trong nhóm đất dân dụng có thay đổi với tỷ lệ nhỏ vì vậy cơ bản không làm thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch so với quy hoạch được duyệt,

Các chỉ tiêu bị giảm tuy nhiên với tỷ lệ nhỏ và vẫn đảm bảo tuân thủ chỉ tiêu đất đai theo QCVN01: 2021/BXD cụ thể như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu theo QH được duyệt (m ² /người)	Chỉ tiêu phương án điều chỉnh (m ² /người)	Chỉ tiêu tăng (+), Giảm (-)
1	Đất dân dụng mới	84,2	81,1	-2,8
2	Đất đơn vị ở mới	36,4	35,6	-0,9
3	Đất công cộng đô thị mới	19,9	18,0	-1,9
4	Đất cây xanh đô thị mới	15,1	15,1	0,0

2.6. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch được duyệt và các biện pháp khắc phục

- Các nội dung điều chỉnh (một số chỉnh tiêu về sử dụng đất thương mại và

đất công nghiệp..) không làm tăng quy mô dân số quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến tổng thể đồ án QHC đã được phê duyệt, do đó các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không bị ảnh hưởng; ngoài ra việc rà soát, điều chỉnh trên cơ sở đánh giá hiện trạng sử dụng đất cũng như các điều kiện thuận lợi của hệ thống HTKT hiện nay để khai thác hiệu quả quỹ đất, phát triển triển kinh tế xã hội tại địa phương là tác động tích cực của các nội dung điều chỉnh cục bộ đến toàn đô thị.

- Việc cập nhập và điều chỉnh vị trí nghĩa trang tập trung (chủ yếu dùng cho hình thức táng là hỏa táng) để liên mạch với khu nghĩa trang hiện trạng và đáp ứng các nhu cầu về khoảng cách an toàn môi trường để khu dân cư hiện hữu, đảm bảo tính khả thi của quy hoạch.

- Vị trí điều chỉnh nằm ở vị trí độc lập, xung quanh là khu đất quy hoạch đất nông nghiệp không làm ảnh hưởng, tác động đến các dự án và khu vực xung quanh.

Do đó việc điều chỉnh cục bộ không làm ảnh hưởng đến các dự án đang triển khai và quá trình thực hiện quy hoạch được duyệt.

2.7. Lộ trình thực hiện theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Sau khi điều chỉnh cục bộ, UBND huyện Vĩnh Lộc sẽ tổ chức công bố rộng rãi các nội dung điều chỉnh đến cộng đồng dân cư và các cơ quan tổ chức có liên quan, đóng dấu hồ sơ lưu trữ theo quy định.

Thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường để đảm bảo các điều kiện thực hiện dự án tại khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

Quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quản lý hoạt động xây dựng và đất đai theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch, đảm bảo theo ý kiến chỉ đạo của Văn phòng Tỉnh uỷ tại Công văn số 4619-CV/VPTU ngày 15/01/2024 của Văn phòng Tỉnh uỷ V/v điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Bông, huyện Vĩnh Lộc đến năm 2045.

PHẦN 3. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Bồng, huyện Vĩnh Lộc đến năm 2045 đã được thực hiện chặt chẽ, tuân thủ các quy định của Pháp luật quy chuẩn hiện hành.

Nội dung điều chỉnh cục bộ đã được báo cáo, xin ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư, đảm bảo theo quy định của Pháp luật, các bước lập điều chỉnh cục bộ cũng đã được tuân thủ theo quy định tại Điều 51, Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12.

Để có cơ sở triển khai thực hiện dự án, UBND huyện Vĩnh Lộc kính đề nghị Sở Xây dựng Thanh Hóa thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

PHỤ LỤC 1: BẢNG CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT SAU ĐIỀU CHỈNH

STT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích trước điều chỉnh (ha)	Diện tích sau điều chỉnh (ha)	Tăng - Giảm (ha)	Tỷ lệ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH		3337,18	3337,18		100,00%
A	Đất xây dựng đô thị		999,26	1000,18	1,95	29,97%
I	Đất dân dụng		483,36	479,73	-2,60	14,38%
Ia	Đất dân dụng hiện trạng		344,80	345,85	1,05	10,36%
1	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo		299,80	300,62	0,82	9,01%
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo		282,91	282,91	0,00	
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng		141,19	141,19		
	Đất nông nghiệp gắn với đất ở		132,92	132,92		
	Đất ở tái định cư (cho dân ngoài đô)	TĐC	8,80	8,80		
1.2	Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở hiện trạng cải tạo		9,58	10,40	0,82	
	Đất công cộng đơn vị ở số 1	CH-01	3,63	3,63		
	Đất công cộng đơn vị ở số 2	CH-2a1	2,01	2,01		
	Đất công cộng đơn vị ở số 2	CH-2a2	0,50	0,50		
ND1	Đất công cộng đơn vị ở số 3	CH-3a1	1,38	2,20	0,82	
	Đất công cộng đơn vị ở số 3	CH-3a2	1,04	1,04		
	Đất công cộng đơn vị ở số 4	CH-4a1	0,70	0,70		
	Đất công cộng đơn vị ở số 4	CH-4a2	0,32	0,32		
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở hiện trạng cải tạo		7,31	7,31	0,00	
	Đất cây xanh đơn vị ở 1	CXD1	0,81	0,81		
	Đất cây xanh đơn vị ở 2	CXD2	3,00	3,00		
	Đất cây xanh đơn vị ở 3	CXD3	3,50	3,50		
2	Đất công cộng đô thị hiện trạng		10,63	10,86	0,23	0,33%
2.1	Đất dịch vụ thương mại đô thị hiện trạng		8,63	8,86	0,23	
ND3	Chợ Vĩnh Hùng, Chợ Bông, Chợ Cung	CHO	0,80	1,03	0,23	
	Đất dịch vụ thương mại hiện trạng 1	TMH-1.1	0,56	0,56		
	Đất dịch vụ thương mại hiện trạng 1	TMH-1.2	0,55	0,55		

STT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích trước điều chỉnh (ha)	Diện tích sau điều chỉnh (ha)	Tăng - Giảm (ha)	Tỷ lệ (%)
	Đất dịch vụ thương mại hiện trạng 1	TMH-1.3	1,90	1,90		
	Đất dịch vụ thương mại hiện trạng 2	TMH-2	0,70	0,70		
	Đất dịch vụ thương mại hiện trạng 3	TMH-3.1	0,71	0,71		
	Đất dịch vụ thương mại hiện trạng 3	TMH-3.2	0,52	0,52		
	Đất dịch vụ thương mại hiện trạng 3	TMH-3.3	1,07	1,07		
	Đất dịch vụ thương mại hiện trạng 4	TMH-4	1,82	1,82		
2.2	Đất giáo dục hiện trạng		2,00	2,00	0,00	
	Trường THPT Tổng Duy Tân	GDI	2,00	2,00		
3	Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị hiện trạng		34,37	34,37	0,00	1,03%
	Đất giao thông đô thị hiện trạng		34,37	34,37		
Ib	Đất dân dụng mới		138,56	133,88	-3,65	4,01%
1	Đất đơn vị ở mới		59,96	58,52	-1,44	1,75%
1.1	Đất đơn vị ở phát triển mới		51,30	50,48	-0,82	
	Đất ở dân cư mới đơn vị ở số 1	DM-1a.1	3,80	3,80		
	Đất ở dân cư mới đơn vị ở số 1	DM-1a.2	3,03	3,03		
	Đất ở dân cư mới đơn vị ở số 1	DM-1a.3	2,59	2,59		
	Đất ở dân cư mới đơn vị ở số 1	DM-1a.4	3,18	3,18		
	Đất ở dân cư mới đơn vị ở số 1	DM-1b.1	3,00	3,00		
	Đất ở dân cư mới đơn vị ở số 1	DM-1b.2	5,36	5,36		
	Đất ở dân cư mới đơn vị ở số 2	DM-2a.1	1,49	1,49		
	Đất ở dân cư mới đơn vị ở số 2	DM-2a.2	1,90	1,90		
	Đất ở dân cư mới đơn vị ở số 2	DM-2a.3	0,86	0,86		
	Đất ở dân cư mới đơn vị ở số 2	DM-2a.4	3,34	3,34		
	Đất ở dân cư mới đơn vị ở số 3	DM-3.1	4,26	4,26		
ND1	Đất ở dân cư mới đơn vị ở số 3	DM-3.2	4,38	3,56	-0,82	
	Đất ở dân cư mới đơn vị ở số 3	DM-3.3	2,05	2,05		
	Đất ở dân cư mới đơn vị ở số 3	DM-3.4	1,94	1,94		
	Đất ở dân cư mới đơn vị ở số 3	DM-3.5	3,81	3,81		

STT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích trước điều chỉnh (ha)	Diện tích sau điều chỉnh (ha)	Tăng - Giảm (ha)	Tỷ lệ (%)
	Đất ở dân cư mới đơn vị ở số 4	DM-4.1	0,20	0,20		
	Đất ở dân cư mới đơn vị ở số 4	DM-4.2	5,77	5,77		
	Đất ở dân cư mới đơn vị ở số 4	DM-4.3	0,34	0,34		
1.2	Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở mới		4,52	3,90	-0,62	
ND4	Đất công cộng đơn vị ở số 1	CH-1b	0,62	0,00	-0,62	
	Đất công cộng đơn vị ở số 2	CH-2b	0,57	0,57		
	Đất công cộng đơn vị ở số 3	CH-3b	0,63	0,63		
	Đất công cộng đơn vị ở số 4	CH-4b	2,70	2,70		
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở phát triển mới		4,14	4,14	0,00	
	Đất cây xanh đơn vị ở 4	CXD4	4,14	4,14		
2	Đất công cộng đô thị mới		32,78	29,54	-2,21	0,89%
2.1	Đất dịch vụ thương mại đô thị mới		23,01	19,77	-3,24	
	Đất Thương mại dịch vụ 1	TM-01	0,94	0,94		
	Đất Thương mại dịch vụ 2	TM-02	0,81	0,81		
ND9	Đất Thương mại dịch vụ 3	TM-03	4,91	0,00	-4,91	
ND4	Đất Thương mại dịch vụ 4	TM-4.1	7,84	0,00	-7,84	
	Đất Thương mại dịch vụ 4	TM-4.2	0,50	0,50		
	Đất Thương mại dịch vụ 5	TM-05	4,07	4,07		
	Đất Thương mại dịch vụ 6	TM-06	1,27	1,27		
	Đất Thương mại dịch vụ 7	TM-07	0,94	0,94		
	Đất Thương mại dịch vụ 8	TM-08	1,73	1,73		
ND5	Đất Thương mại dịch vụ 9	TM-09	0,00	9,51	9,51	
2.2	Đất văn hóa thể thao		8,74	8,74	0,00	
	Đất Quảng trường	QT	1,70	1,70		
	Đất Trung tâm TDTT	TDTT	3,68	3,68		
	Đất Trung tâm Văn hóa	VH	3,36	3,36		
2.3	Đất giáo dục mới		1,03	1,03	1,03	
	Trường THPT Tổng Duy Tân (mở rộng)	GD2	1,03	1,03		

STT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích trước điều chỉnh (ha)	Diện tích sau điều chỉnh (ha)	Tăng - Giảm (ha)	Tỷ lệ (%)
3	Đất cây xanh đô thị mới		24,91	24,91	0,00	0,75%
	<i>Đất cây xanh đô thị 1</i>	<i>CXĐT-1</i>	<i>11,23</i>	<i>11,23</i>		
	<i>Đất cây xanh đô thị 2</i>	<i>CXĐT-2</i>	<i>6,75</i>	<i>6,75</i>		
	<i>Đất cây xanh đô thị 3</i>	<i>CXĐT-3</i>	<i>6,93</i>	<i>6,93</i>		
4	Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị		20,91	20,91	0,00	0,63%
	<i>Đất giao thông đô thị</i>		<i>20,91</i>	<i>20,91</i>		
II	Đất ngoài dân dụng	196,37	515,90	520,45	4,55	15,60%
1	Đất Công nghiệp		44,98	66,35	21,37	1,99%
	<i>Đất cụm công nghiệp Vĩnh Minh 1</i>	<i>CN-01</i>	<i>10,59</i>	<i>10,59</i>		
	<i>Đất cụm công nghiệp Vĩnh Minh 2</i>	<i>CN-02</i>	<i>11,40</i>	<i>11,40</i>		
	<i>Đất công nghiệp đá mỹ nghệ 1</i>	<i>CN-03</i>	<i>4,24</i>	<i>4,24</i>		
	<i>Đất công nghiệp đá mỹ nghệ 2</i>	<i>CN-4.1</i>	<i>2,40</i>	<i>2,40</i>		
	<i>Đất công nghiệp đá mỹ nghệ 2</i>	<i>CN-4.2</i>	<i>1,54</i>	<i>1,54</i>		
	<i>Đất công nghiệp đá mỹ nghệ 3</i>	<i>CN-05</i>	<i>4,11</i>	<i>4,11</i>		
	<i>Đất công nghiệp đá mỹ nghệ 4</i>	<i>CN-06</i>	<i>4,62</i>	<i>4,62</i>		
ND9	<i>Đất công nghiệp sạch</i>	<i>CN-07</i>	<i>2,13</i>	<i>7,04</i>	<i>4,91</i>	
	<i>Đất công nghiệp sạch</i>	<i>CN-08</i>	<i>3,18</i>	<i>3,18</i>		
ND4	<i>Đất công nghiệp sạch</i>	<i>CN-09</i>	<i>0,00</i>	<i>16,46</i>	<i>16,46</i>	
	<i>Đất công cộng TMDV khu CN</i>	<i>CM-1</i>	<i>0,77</i>	<i>0,77</i>		
2	Đất Kho tàng		2,05	2,05	0,00	0,06%
3	Đất TT Nghiên cứu		7,04	7,04	0,00	0,21%
ND2	<i>Đất nghiên cứu cây sâm Bảo</i>	<i>NC-01</i>	<i>7,04</i>	<i>7,04</i>	<i>0,00</i>	
4	Đất Cơ quan		1,20	1,20	0,00	0,04%
	<i>Đất Trung tâm hành chính đô thị</i>	<i>HC-01</i>	<i>1,20</i>	<i>1,20</i>		
5	Đất Trung tâm y tế		9,36	9,36	0,00	0,28%
	<i>Đất Bệnh viện đa khoa</i>	<i>YT-01</i>	<i>1,78</i>	<i>1,78</i>		
	<i>Đất Phân viện miễn xuôi mở rộng</i>	<i>YT-02</i>	<i>0,58</i>	<i>0,58</i>		
	<i>Đất y tế</i>	<i>YT-03</i>	<i>7,00</i>	<i>7,00</i>		

STT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích trước điều chỉnh (ha)	Diện tích sau điều chỉnh (ha)	Tăng - Giảm (ha)	Tỷ lệ (%)
6	Đất Du lịch		49,44	49,44	0,00	1,48%
	Đất du lịch sinh thái cánh đồng A	DL-1A	10,97	10,97		
	Đất du lịch sinh thái cánh đồng A	DL-1B	10,32	10,32		
	Đất du lịch sinh thái cánh đồng A	DL-1C	11,15	11,15		
	Đất du lịch sinh thái hồ Đồng Mực	DL-02	17,00	17,00		
7	Đất Tôn giáo, Di tích		13,82	13,82	0,00	0,41%
	Đất Phủ Trại	DT1	7,20	7,20		
	Đất di tích hiện trạng		3,72	3,72		
	Đất di tích tượng đá - mộ bà Chúa	DT2	1,50	1,50		
	Đất tôn giáo hiện trạng		1,40	1,40		
8	Đất Đầu mối HTKT		9,19	11,19	2,00	0,34%
	Trạm biến thế	-	0,48	0,48		
	Trạm bơm, kênh thủy lợi	-	2,76	2,76		
	Nhà máy nước	NMN	2,91	2,91		
	Khu xử lý nước thải sinh hoạt 1	XLNT1	0,50	0,50		
	Khu xử lý nước thải sinh hoạt 2	XLNT2	1,50	1,50		
	Khu xử lý nước thải công nghiệp	XLNT3	0,50	0,50		
ND6	Khu tập kết chất thải rắn	TKCT-01	0,00	2,00	2,00	
	Đất hạ tầng viễn thông		0,54	0,54		
9	Đất cây xanh (ngoài dân dụng)		35,39	35,39	0,00	1,06%
	Cây xanh cách ly 1	CXCL-1	4,59	4,59		
	Cây xanh cách ly 2	CXCL-2	7,08	7,08		
	Cây xanh ven kênh Đồng Mực		9,20	9,20		
	Cây xanh ven sông Đồng A		14,52	14,52		
10	Đất An ninh quốc phòng		0,23	0,00	-0,23	0,00%
11	Đất Nghĩa trang		11,68	11,68	0,00	0,35%
ND7	Nghĩa trang cấp vùng NT-02	ND-01	10,65	10,65	0,00	
	Nghĩa trang hiện trạng	ND-02	1,03	1,03		

STT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích trước điều chỉnh (ha)	Diện tích sau điều chỉnh (ha)	Tăng - Giảm (ha)	Tỷ lệ (%)
12	Đất Dự kiến quy hoạch dài hạn		222,79	204,20	-18,59	6,12%
	Đất Dịch vụ (phục vụ du lịch) 1	TDPT-1.1	2,81	2,81		
	Đất Dịch vụ (phục vụ du lịch) 1	TDPT-1.2	3,40	3,40		
	Đất Dịch vụ (phục vụ du lịch) 2	TDPT-2.1	4,26	4,26		
	Đất Dịch vụ (phục vụ du lịch) 2	TDPT-2.2	2,74	2,74		
ND5	Đất Dịch vụ (phục vụ du lịch) 3	TDPT-03	2,47	0,00	-2,47	
	Đất Thương mại dịch vụ dự kiến 1	TMPT-1	4,18	4,18		
	Đất Thương mại dịch vụ dự kiến 2	TMPT-2	5,60	5,60		
	Đất Thương mại dịch vụ dự kiến 3	TMPT-3	1,75	1,75		
	Đất Thương mại dịch vụ dự kiến 4	TMPT-4	2,94	2,94		
	Đất ở dân cư dự kiến 1	DPT-1a.1	9,57	9,57		
	Đất ở dân cư dự kiến 1	DPT-1a.2	1,79	1,79		
	Đất ở dân cư dự kiến 1	DPT-1a.3	1,64	1,64		
ND4	Đất ở dân cư dự kiến 1	DPT-1b.1	2,44	0,00	-2,44	
ND4	Đất ở dân cư dự kiến 1	DPT-1b.2	5,56	0,00	-5,56	
	Đất ở dân cư dự kiến 1	DPT-1b.3	3,07	3,07		
	Đất ở dân cư dự kiến 1	DPT-1b.4	3,25	3,25		
	Đất ở dân cư dự kiến 2	DPT-2a.1	9,55	9,55		
	Đất ở dân cư dự kiến 2	DPT-2a.2	7,04	7,04		
	Đất ở dân cư dự kiến 2	DPT-2a.3	8,44	8,44		
	Đất ở dân cư dự kiến 2	DPT-2a.4	6,13	6,13		
	Đất ở dân cư dự kiến 2	DPT-2b.1	3,13	3,13		
	Đất ở dân cư dự kiến 2	DPT-2b.2	6,00	6,00		
	Đất ở dân cư dự kiến 4	DPT-4a	8,33	8,33		
	Đất ở dân cư dự kiến 4	DPT-4b	4,93	4,93		
	Đất ở dân cư dự kiến 4	DPT-4c.1	5,62	5,62		
	Đất ở dân cư dự kiến 4	DPT-4c.2	5,41	5,41		
	Đất ở dân cư dự kiến 4	DPT-4d.1	5,84	5,84		

STT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích trước điều chỉnh (ha)	Diện tích sau điều chỉnh (ha)	Tăng - Giảm (ha)	Tỷ lệ (%)
	Đất ở dân cư dự kiến 4	DPT-4d.2	1,00	1,00		
	Đất ở dân cư dự kiến 4	DPT-4d.3	1,79	1,79		
	Đất công nghiệp dự kiến 1	CNPT-1	4,54	4,54		
	Đất công nghiệp dự kiến 2	CNPT-2.1	2,47	2,47		
	Đất công nghiệp dự kiến 2	CNPT-2.2	22,63	22,63		
	Đất công nghiệp dự kiến 2	CNPT-2.3	5,62	5,62		
	Đất công nghiệp dự kiến 2	CNPT-2.4	3,42	3,42		
	Đất công nghiệp dự kiến 3	CNPT-3.1	22,15	22,15		
ND4	Đất công nghiệp dự kiến 3	CNPT-3.2	10,85	5,08	-5,77	
ND4	Đất công nghiệp dự kiến 3	CNPT-3.3	10,43	0,00	-10,43	
ND10	Đất công nghiệp dự kiến 4	CNPT-4	10,00	18,08	8,08	
13	Đất Giao thông		108,73	108,73	0,00	3,26%
	Đất Bến xe khách (loại 4)	BX	0,41	0,41		
ND8	Đất giao thông đối ngoại		108,32	108,32	0,00	
B	Đất khác		2.338,15	2.337,23	13,16	70,04%
1	Đất Nông nghiệp		665,68	665,68	0,00	19,95%
	Đất nông nghiệp truyền thống		398,61	398,61		
	Đất trang trại 1	NT-1.1	7,78	7,78		
	Đất trang trại 1	NT-1.2	14,70	14,70		
	Đất trang trại 2 (hiện trạng)	NT-2.1	6,30	6,30		
	Đất trang trại 2 (hiện trạng)	NT-2.2	3,47	3,47		
	Đất trang trại 2 (hiện trạng)	NT-2.3	11,24	11,24		
	Đất trang trại 3 (hiện trạng)	NT-3.1	10,51	10,51		
	Đất trang trại 3 (hiện trạng)	NT-3.2	11,58	11,58		
	Đất trang trại 3 (hiện trạng)	NT-3.3	3,70	3,70		
	Đất trang trại 4 (hiện trạng)	NT-4	2,14	2,14		
	Đất cảnh quan du lịch Đồng A	NT-4a.1	70,18	70,18		
	Đất cảnh quan du lịch Đồng A	NT-4a.2	18,25	18,25		

STT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích trước điều chỉnh (ha)	Diện tích sau điều chỉnh (ha)	Tăng - Giảm (ha)	Tỷ lệ (%)
	Đất cảnh quan du lịch Đồng A	NT-4a.3	9,77	9,77		
ND5	Đất cảnh quan du lịch Đồng A	NT-4b.1	15,09	8,05	-7,04	
	Đất cảnh quan du lịch Đồng A	NT-4b.2	2,71	2,71		
	Đất cảnh quan du lịch Đồng A	NT-4b.3	12,37	12,37		
	Đất cảnh quan du lịch Đồng A	NT-4c.1	41,52	41,52		
	Đất cảnh quan du lịch Đồng A	NT-4c.2	5,00	5,00		
ND2	Đất cảnh quan du lịch sông Mã	NT-5	20,76	27,80	7,04	
2	Đất Lâm nghiệp, đồi núi		1.344,12	1.343,20	13,16	40,25%
	Hành lang an toàn điện 500KV		24,14	24,14		
	Đất núi Vĩnh Hùng					
	Núi Hồ Đồng Mực		102,62	102,62		
	Đồi đất (phía Tây)		20,58	20,58		
	Núi Trùng Num		88,72	88,72		
ND4+ND10	Núi Gạch Xay		184,74	182,43	-2,31	
	Núi Đồng Hóp		97,09	97,09		
ND2	Núi Báo		80,97	73,93	7,04	
ND4	Núi Mông Cù		294,37	304,80	10,43	
	Đất núi Vĩnh Tân (cũ)					
ND7	Núi Mông Cù		299,36	299,36	0,00	
	Đất đồi núi Vĩnh Minh (cũ)					
	Núi Bền (hoạt động khoáng sản hiện trạng)		73,86	73,86		
ND6	Núi Côn Sơn		77,67	75,67	-2,00	
3	Cây xanh, mặt nước		328,35	328,35	0,00	9,84%
	Mặt nước hồ, kênh Đồng Mực	MN-1	31,19	31,19		
	Mặt nước kênh Sóc Sơn	MN-2	8,01	8,01		
	Mặt nước hồ, kênh Đồng A	MN-3	67,56	67,56		
	Mặt nước hồ núi Bền	MN-4	2,19	2,19		
	Bờ ngập sông Mã	MN-5	37,91	37,91		

STT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích trước điều chỉnh (ha)	Diện tích sau điều chỉnh (ha)	Tăng - Giảm (ha)	Tỷ lệ (%)
	Mặt nước sông Mã		94,65	94,65		
	Cây xanh cảnh quan ven sông Mã	CXCQ-1	34,35	34,35		
	Cây xanh cảnh quan núi Côn Sơn	CXCQ-2	20,32	20,32		
	Đất cây xanh cảnh quan (giải phóng dân cư ngoài đê)	CXCQ-3	18,16	18,16		
	Đất cây xanh cảnh quan Đa Bút	CXCQ-4	8,62	8,62		
	Đất cây xanh cảnh quan Phủ Trịnh	CXCQ-5	5,39	5,39		