

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

### Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035

#### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 4285/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 5486/SXD-QH ngày 24 tháng 7 năm 2024 về việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị

*trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035 (kèm theo Tờ trình số 209/TTr-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2024 của UBND huyện Nga Sơn).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035, với những nội dung chính sau:

### **1. Tên hồ sơ và loại hình điều chỉnh quy hoạch**

- Tên hồ sơ: “Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035”.

- Loại hình quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị.

### **2. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

Hiện nay, do yêu cầu cấp thiết phục vụ nhu cầu tái định cư đảm bảo tiến độ phục vụ công tác giải phóng mặt bằng cho dự án Đường dây 500 kV nhà máy nhiệt điện Nam Định I - Thanh Hóa và dự án Đường từ Khu công nghiệp Bim Sơn đến đường bộ ven biển, nên việc lựa chọn quỹ đất tái định cư phù hợp với yêu cầu cấp bách hiện nay là cần thiết. UBND huyện Nga Sơn đề nghị điều chỉnh quy hoạch chung để sử dụng quỹ đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để phục vụ cho tái định cư hai dự án nêu trên; đồng thời đề xuất giữ lại phần diện tích đất dân cư hiện trạng nằm dọc Quốc lộ 10 do khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án dịch vụ thương mại khi triển khai cụ thể hóa quy hoạch chung được phê duyệt.

### **3. Nội dung điều chỉnh**

- Điều chỉnh giữ lại đất dân cư hiện hữu dọc Quốc lộ 10 (từ đất thương mại dịch vụ);

- Điều chỉnh bổ sung đất dân cư tái định cư<sup>1</sup> từ đất thương mại dịch vụ, đất dân cư hiện trạng;

- Sắp xếp lại các lô đất bị ảnh hưởng do điều chỉnh các nội dung trên; các lô đất bị ảnh hưởng và điều chỉnh sau cập nhật bao gồm:

+ Điều chỉnh một phần các lô đất dịch vụ thương mại E-TM 01; E-TM 02; E-TM 03 sang đất dân cư mới (tái định cư) và dân cư hiện trạng.

+ Điều chỉnh đất hạ tầng kỹ thuật E-HT 01 và cây xanh cách ly sang đất nông nghiệp, đất dân cư hiện trạng, đất dân cư mới (tái định cư).

---

<sup>1</sup> Cập nhật Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư đông Quốc lộ 10 xã Nga Mỹ, diện tích khoảng 5,4 ha.

+ Điều chỉnh lại vị trí khu xử lý nước thải được bố trí tại lô đất E-NN 04, E-NN 05 và HTKT; theo đó: Điều chỉnh đất nông nghiệp E-NN04; E-NN05 sang đất hạ tầng kỹ thuật E-HT 01 và cây xanh cách ly; điều chỉnh một phần đất Nông nghiệp E-NN 09 sang đất thương mại A-TM 03 (hoàn trả đất thương mại) và đất Y tế (sau khi điều chỉnh vị trí đất hạ tầng kỹ thuật sang vị trí khác).

+ Điều chỉnh một phần lô đất ở hiện trạng (E-OC 04) sang đất dân cư mới (tái định cư).

+ Điều chỉnh một lô đất dịch vụ thương mại E-TM 02 sang đất cây xanh, bãi đỗ xe công cộng đơn vị ở.

- Bổ sung 03 tuyến giao thông qua các lô đất: E-OM 01 và E-OM 3, E-OM 4, có lộ giới 17,5 m và điều chỉnh hệ thống HTKT theo tuyến giao thông trên sau khi điều chỉnh.

#### 4. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ

Bảng so sánh, đánh giá các loại đất thay đổi sau điều chỉnh

STT	Các lô đất chức năng điều chỉnh	Ký hiệu	Quy hoạch chung được duyệt	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch	Tăng (+) Giảm (-)
<b>1</b>	<b>Đất ở nông thôn hiện trạng</b>		<b>8,11</b>	<b>9,36</b>	<b>1,25</b>
	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo	E-OC03	0,55	0	-0,55
	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo	E-OC03A	0	0,67	0,67
	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo	E-OC03B	0	0,27	0,27
	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo	E-OC03C	0	0,23	0,23
	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo	E-OC03D	0	0,6	0,6
	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo	E-OC03E	0	0,22	0,22
	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo	E-OC04	7,56	7,37	-0,19
<b>2</b>	<b>Đất dân cư mới (tái định cư)</b>	<b>E-OM01</b>	<b>0</b>	<b>3,52</b>	<b>3,52</b>
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh đơn vị ở</b>	<b>E-CX01A</b>	<b>0</b>	<b>0,78</b>	<b>0,78</b>
<b>4</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>E-P</b>	<b>0</b>	<b>0,68</b>	<b>0,68</b>
<b>6</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>		<b>12,76</b>	<b>9,32</b>	<b>-3,44</b>
		E-TM01	4,07	1,77	-2,3
		E-TM02	4,17	1,22	-2,95
		E-TM03	2,39	4,13	1,74
		E-TM04	2,13	2,2	0,07
<b>7</b>	<b>Đất y tế</b>	<b>E-YT</b>	<b>0</b>	<b>2,89</b>	<b>2,89</b>
<b>8</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối</b>		<b>2,15</b>	<b>2,44</b>	<b>0,29</b>

		E-HT01	2,15	1,32	-0,83
		E-HT02	0	1,12	1,12
<b>9</b>	<b>Đất cây xanh cách ly</b>	<b>E-CXCL02</b>	<b>0,27</b>	<b>0</b>	<b>-0,27</b>
<b>10</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>-</b>	<b>140,11</b>	<b>141,45</b>	<b>1,34</b>
<b>11</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>		<b>11,6</b>	<b>4,56</b>	<b>-7,04</b>
	Đất nông nghiệp	E-NN04	1,12	0	-1,12
	Đất nông nghiệp	E-NN05	1,32	0	-1,32
	Đất nông nghiệp	E-NN08	4,34	4,56	0,22
	Đất nông nghiệp	E-NN09	4,82	0	-4,82

Bảng tổng hợp sử dụng đất sau điều chỉnh

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	Giai đoạn 2030 (30.800 người)		Giai đoạn 2035 (37.100 người)	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ %	Diện tích (ha)	Tỷ lệ %
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH</b>		<b>1.717,96</b>	<b>100,00</b>	<b>1.725,00</b>	<b>100,00</b>
<b>A</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ</b>		<b>812,93</b>	<b>47,32</b>	<b>903,26</b>	<b>52,58</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG HIỆN TRẠNG</b>		<b>398,85</b>	<b>23,22</b>	<b>398,85</b>	<b>23,22</b>
1	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở HIỆN TRẠNG CẢI TẠO	OC	350,01	20,37	350,01	20,37
a.	<i>Đất ở dân cư đô thị hiện trạng</i>		63,38		63,38	
b.	<i>Đất ở nông thôn hiện trạng</i>		286,63		286,63	
2	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ HIỆN TRẠNG		18,72	1,09	18,72	1,09
a	<i>Đất công cộng đô thị hiện trạng</i>		5,52		5,52	
b	<i>Đất giáo dục hiện trạng</i>		13,20		13,20	
3	ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ HIỆN TRẠNG		8,67	0,50	8,67	0,50
4	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ HIỆN TRẠNG		21,45	1,25	21,45	1,25
<b>II</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG MỚI</b>		<b>97,04</b>	<b>5,65</b>	<b>134,66</b>	<b>7,84</b>
1	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở MỚI	OM	50,43	2,94	86,08	5,01
2	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ MỚI		10,69	0,62	11,85	0,73
a	<i>Đất công cộng đô thị mới</i>	CC	5,15		7,12	
b	<i>Đất giáo dục</i>	TH	5,54		5,54	
3	ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ	CXĐT	22,68	1,32	22,68	1,32
4	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ	HT	2,55	0,15	13,23	0,77
<b>III</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>		<b>313,40</b>	<b>18,24</b>	<b>359,75</b>	<b>20,94</b>
1	ĐẤT CƠ QUAN	CQ	16,91	0,98	16,91	0,98
3	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	TM	7,09	0,41	21,89	1,27
2	ĐẤT Y TẾ	YT	6,94	0,40	6,94	0,40
3	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	CN	69,62	4,05	57,68	3,36
4	ĐẤT CƠ SỞ GIÁO DỤC DẠY NGHỀ	GD	1,86	0,11	1,86	0,11

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	Giai đoạn 2030 (30.800 người)		Giai đoạn 2035 (37.100 người)	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ %	Diện tích (ha)	Tỷ lệ %
5	ĐẤT TÔN GIÁO	TG	3,74	0,22	3,74	0,22
6	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÀU MÓI	HT	4,77	0,28	4,77	0,28
7	ĐẤT CÂY XANH, CÔNG VIÊN	CX	27,77	1,62	67,30	3,92
8	ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO	TDTT	10,90	0,63	14,86	0,86
9	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY	CXCL	2,51	0,15	2,51	0,15
10	ĐẤT QUẢN SỰ	QS	2,31	0,13	2,31	0,13
11	ĐẤT NGHỈ TRẠNG	NT	17,53	1,02	17,53	1,02
12	ĐẤT GIAO THÔNG	-	141,45	8,23	141,25	8,22
<b>B</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>		<b>915,03</b>	<b>53,45</b>	<b>831,74</b>	<b>48,22</b>
1	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	NN	889,69	51,98	796,40	47,16
2	MẶT NƯỚC, SÔNG HỒ	MN	25,34	1,47	25,34	1,47

## 5. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Hiệu chỉnh đầu nôi quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho phù hợp và thống nhất với các nội dung đã điều chỉnh.

- Bổ sung 03 tuyến giao thông trong khu vực điều chỉnh, bao gồm:

+ Tuyến giao thông theo hướng Bắc Nam dọc lô đất E-OM 01; lộ giới 17,5 m (lòng đường 7,5 m, vỉa hè 5 m x 2).

+ Bổ sung 02 tuyến giao thông theo hướng Đông Tây (phía Nam đối với lô đất E-TM01 và phía Bắc đối với lô đất E-TM02 ), lộ giới 17,5 m (lòng đường 7,5 m, vỉa hè 5 m x 2); thay thế và bỏ tuyến giao thông nằm giữa lô đất E-TM01 và E-TM02 theo quy hoạch chung đã được duyệt.

## 6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực điều chỉnh thực hiện theo các khu chức năng tương ứng được quy định tại quy hoạch chung được duyệt.

## 7. Các nội dung khác

Các nội dung không điều chỉnh giữ nguyên theo Quyết định số 4285/QĐ-UBND ngày 05/12/2022 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035.

### Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Nga Sơn có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị được phê duyệt theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án quy hoạch cho Sở Xây dựng và các

ngành, địa phương liên quan để lưu trữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt.

- Phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố rộng rãi nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung được phê duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại 12 Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Tổ chức, chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng, quản lý việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo quy định hiện hành.

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

- Lập kế hoạch, chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch đô thị.

2. Sở Xây dựng và các sở, ngành chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Nga Sơn và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H1.(2024)QĐPD\_DCCB TT Nga Sơn

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



**Mai Xuân Liêm**