

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị trung tâm  
miền núi phía Tây tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

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

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

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

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

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

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

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

*Căn cứ Quyết định số 5042/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2016 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị trung tâm vùng miền núi phía Tây tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030 (phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại các Quyết định số 5316/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2021 và Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2023);*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1930/SXD-QH ngày 21 tháng 4 năm 2025 và Văn bản số 3316/SXD-QH ngày 23 tháng 5 năm*

*2025 về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị trung tâm miền núi phía Tây tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030 (kèm theo Tờ trình số 76/TTr-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2025 của UBND huyện Ngọc Lặc).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị trung tâm miền núi phía Tây tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030, với những nội dung chính sau:

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

- Theo quy hoạch chung đô thị trung tâm vùng miền núi phía Tây tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến 2030, khu đất được định hướng là đất khu công nghiệp (CN1 và CN2, diện tích 150 ha), trong đó có phần diện tích quy hoạch trường học và phần đất đã được UBND tỉnh chấp thuận cho Công ty TNHH Nhật Nguyệt Thành và Công ty TNHH TM XNK Huy Hoàng HC thuê. Do đó, cần điều chỉnh để đưa các phần diện tích trên ra khỏi đất khu công nghiệp cho phù hợp với thực tế sử dụng.

- Điều chỉnh chức năng lô đất CX-08 từ đất Quảng trường thành Quảng trường kết hợp thể dục thể thao nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng và đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng.

### **2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

2.1. Điều chỉnh ranh giới khu công nghiệp Ngọc Lặc; rà soát điều chỉnh lại ranh giới, sử dụng đất của các lô đất lân cận khu công nghiệp và cân đối lại chức năng sử dụng đất

- Điều chỉnh ranh giới khu công nghiệp: Đưa ra ngoài ranh giới khu công nghiệp diện tích lô đất đã chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Nhật Nguyệt Thành thuê (TTCN-01, diện tích 8,37 ha)<sup>1</sup>; diện tích lô đất đã chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH thương mại XNK Huy Hoàng HC thuê (TTCN-02, diện tích 3,33 ha)<sup>2</sup>; diện tích lô đất quy hoạch trường học (TH-03, diện tích 3,68 ha); đất cây xanh cách ly và lô đất sản xuất kinh doanh hiện trạng giáp lô đất TH-03, diện tích 1,02 ha, đồng thời mở rộng bổ sung diện tích đất tương đương với diện tích các lô đất nêu trên là 16,40 ha (đảm bảo khu công nghiệp giữ nguyên quy mô 150 ha, gồm 02 lô đất CN-01 và CN-02 và tuyến đường trục chính khu công nghiệp).

---

<sup>1</sup> Quyết định số 1966/QĐ-UBND ngày 09/6/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa;

<sup>2</sup> Quyết định số 3207/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Sau khi rà soát điều chỉnh lại ranh giới, sử dụng đất của khu công nghiệp và các lô đất lân cận, đồng thời cân đối lại chức năng sử dụng đất, các lô đất có diện tích như sau:

+ Đất khu công nghiệp diện tích 150 ha, bao gồm: Đất CN-01, diện tích: 87,10 ha, đất CN-02, diện tích: 57,53 ha và đất giao thông diện tích 5,37 ha;

+ Tiểu thủ công nghiệp TTCN-01, diện tích: 8,37 ha; Tiểu thủ công nghiệp TTCN-02, diện tích: 3,33 ha; Đất giáo dục TH-03 diện tích: 3,68 ha; Đất TR-11, diện tích: 5,45 ha; Đất ở hiện trạng cải tạo OC-05, diện tích: 27,52 ha; Đất trồng hoa màu 13,35 ha bao gồm: HM-24, diện tích: 4,25 ha, HM-22, diện tích: 2,75 ha, HM-22A, diện tích: 2,86 ha; HM-22B, diện tích: 3,49 ha; Đất cây xanh cách ly giáp lô đất TH-03, diện tích: 1,02 ha; Đất cây xanh cách ly CXCL-19 diện tích: 0,87 ha; Đất ở mới OM-42, diện tích: 8,5 ha (điều chỉnh một phần đất HM-22 thành đất ở mới).

- Thực hiện điều chỉnh giảm 8,5 ha đất ở mới tại các lô đất OM-13 và OM-15 thành đất hoa màu hiện trạng để đảm bảo không làm tăng đất ở mới. Sau điều chỉnh đất diện tích các lô đất như sau: OM-13 có diện tích 11,65 ha; OM-15 có diện tích 3,10 ha; đất hoa màu hoàn trả nguyên trạng HM-15A có diện tích 2,91 ha; HM-30 có diện tích 5,59 ha.

2.2. Điều chỉnh chức năng sử dụng đất lô đất ký hiệu CX-08 từ đất Quảng trường thành đất Quảng trường kết hợp thể dục thể thao; diện tích 6,14 ha; mật độ xây dựng tối đa 20%; tầng cao (từ 1 đến 2 tầng).

### 3. Biến động sử dụng đất sau điều chỉnh

| TT        | Mục đích sử dụng đất                                                                             | Ký hiệu | Diện tích (ha)   |                | Biến động<br>Tăng (+);<br>giảm (-) |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------|----------------|------------------------------------|
|           |                                                                                                  |         | Trước điều chỉnh | Sau điều chỉnh |                                    |
| <b>I</b>  | <b>Nội dung điều chỉnh ranh giới khu công nghiệp và lân cận</b>                                  |         | <b>150,00</b>    | <b>150,00</b>  | <b>0,00</b>                        |
| 1.1       | Đất khu công nghiệp                                                                              |         | 150,00           | 150,00         | 0,00                               |
|           | - Đất công nghiệp 01                                                                             | CN-01   | 67,86            | 87,10          | 19,24                              |
|           | - Đất công nghiệp 02                                                                             | CN-02   | 68,18            | 57,53          | -10,65                             |
|           | - Đất giao thông                                                                                 |         | 5,37             | 5,37           | 0,00                               |
|           | - Đất taluy, dải cây xanh cách ly                                                                |         | 3,75             | 0,00           | -3,75                              |
|           | - Đất giáo dục đào tạo                                                                           | TH-03   | 3,68             |                | -3,68                              |
|           | - Đất cây xanh cách ly + Sản xuất kinh doanh (Hiện trạng)                                        |         | 1,16             |                | -1,16                              |
| <b>II</b> | <b>Rà soát điều chỉnh ranh giới chức năng các lô đất, cân đối sử dụng đất các lô đất lân cận</b> |         | <b>113,97</b>    | <b>113,97</b>  | <b>0,00</b>                        |

| TT         | Mục đích sử dụng đất                                           | Ký hiệu        | Diện tích (ha)   |                | Biến động<br>Tăng (+);<br>giảm (-) |
|------------|----------------------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------------------------|
|            |                                                                |                | Trước điều chỉnh | Sau điều chỉnh |                                    |
| 2.1        | Đất tiểu thủ công nghiệp                                       |                | 0,00             | 11,70          | 11,70                              |
|            | <i>Đất tiểu thủ công nghiệp 01</i>                             | <i>TTCN-01</i> | <i>0,00</i>      | <i>8,37</i>    | <i>8,37</i>                        |
|            | <i>Đất tiểu thủ công nghiệp 02</i>                             | <i>TTCN-02</i> | <i>0,00</i>      | <i>3,33</i>    | <i>3,33</i>                        |
| 2.2        | Cây xanh cách ly                                               |                | 0,00             | 1,89           | 1,89                               |
|            | <i>Cây xanh cách ly</i>                                        | <i>CXCL-19</i> | <i>0,00</i>      | <i>0,87</i>    | <i>0,87</i>                        |
|            | <i>Đất cây xanh cách ly + Sản xuất kinh doanh (Hiện trạng)</i> |                | <i>0,00</i>      | <i>1,02</i>    | <i>1,02</i>                        |
| 2.3        | Đất giáo dục                                                   | TH-03          | 0,00             | 3,68           | 3,68                               |
| 2.4        | Đất ở hiện trạng                                               |                | 51,87            | 46,15          | -5,72                              |
|            | <i>Đất ở hiện trạng</i>                                        | <i>OC-04</i>   | <i>18,77</i>     | <i>18,63</i>   | <i>-0,14</i>                       |
|            | <i>Đất ở hiện trạng</i>                                        | <i>OC-05</i>   | <i>33,10</i>     | <i>27,52</i>   | <i>-5,58</i>                       |
| 2.5        | Đất phát triển dân cư mới                                      |                | 23,25            | 23,25          | 0,00                               |
|            | <i>Đất phát triển dân cư mới</i>                               | <i>OM-42</i>   | <i>0,00</i>      | <i>8,50</i>    | <i>8,50</i>                        |
|            | <i>Đất phát triển dân cư mới</i>                               | <i>OM-13</i>   | <i>14,56</i>     | <i>11,65</i>   | <i>-2,91</i>                       |
|            | <i>Đất phát triển dân cư mới</i>                               | <i>OM-15</i>   | <i>8,69</i>      | <i>3,10</i>    | <i>-5,59</i>                       |
| 2.6        | Đất trồng rừng                                                 | TR-11          | 23,67            | 5,45           | -18,22                             |
| 2.7        | Đất trồng hoa màu                                              |                | 15,18            | 21,85          | 6,67                               |
|            | <i>Đất trồng hoa màu</i>                                       | <i>HM-24</i>   | <i>6,15</i>      | <i>4,25</i>    | <i>-1,90</i>                       |
|            | <i>Đất trồng hoa màu</i>                                       | <i>HM-22</i>   | <i>9,03</i>      | <i>2,75</i>    | <i>-6,28</i>                       |
|            | <i>Đất trồng hoa màu</i>                                       | <i>HM-22A</i>  | <i>0,00</i>      | <i>2,86</i>    | <i>2,86</i>                        |
|            | <i>Đất trồng hoa màu</i>                                       | <i>HM-22B</i>  | <i>0,00</i>      | <i>3,49</i>    | <i>3,49</i>                        |
|            | <i>Đất trồng hoa màu</i>                                       | <i>HM-15A</i>  | <i>0,00</i>      | <i>2,91</i>    | <i>2,91</i>                        |
|            | <i>Đất trồng hoa màu</i>                                       | <i>HM-30</i>   | <i>0,00</i>      | <i>5,59</i>    | <i>5,59</i>                        |
| <b>III</b> | <b>Đất quảng trường kết hợp TDTT</b>                           | <b>CX-08</b>   | <b>6,14</b>      | <b>6,14</b>    | <b>0</b>                           |

\* Ghi chú: Diện tích được tính toán trên cơ sở hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị trung tâm vùng miền núi phía Tây tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5316/QĐ-UBND ngày 23/12/2021.

**4. Các nội dung không điều chỉnh** giữ nguyên theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị trung tâm miền núi phía Tây tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5042/QĐUBND ngày 27/12/2016 (phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại các Quyết định số 5316/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 và Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 19/9/2023).

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### **1. UBND huyện Ngọc Lặc có trách nhiệm:**

- Hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị được 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 duyệt;

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

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

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

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 theo quy định..

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Chủ tịch UBND huyện Ngọc Lặc, Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3 Quyết định;
  - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
  - Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
  - Lưu: VT, CN.
- H3.(2025)QDPD\_DCCB TTMN phía Tây

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



**Mai Xuân Liêm**