

UBND XÃ HOÀNG GIANG
PHÒNG KINH TẾ

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

Số: 01/BC-KT

Hoàng Giang, ngày 16 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO

V/v Điều chỉnh cục bộ các đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Hoàng
Phượng, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 (nay thuộc xã
Hoàng Giang, tỉnh Thanh Hóa)

Kính gửi: UBND xã Hoàng Giang.

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 1686/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban
Thường vụ Quốc Hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã tỉnh Thanh
Hóa năm 2025;

Căn cứ Nghị định của Chính phủ: số 178/2025/NĐ-CP 01/07/2025 Quy
định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số
145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền địa
phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông
thôn; Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc
đình chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy
định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền,
phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số
178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều
của luật quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày
28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều
chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng chính phủ phê
duyet do ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và
nông thôn;

Quyết định số 1767/QĐ-UBND ngày 25/05/2023 của UBND huyện
Hoàng Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Hoàng hương,
huyện Hoàng Hóa đến năm 2030; Quyết định số 2926/QĐ-UBND ngày
22/7/2024 của UBND huyện Hoàng Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh Quy
hoạch chung xây dựng xã Hoàng Phượng, huyện Hoàng Hóa đến năm 2030;

Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 13/01/2026 của Chủ tịch UBND xã Hoàng Giang về việc phê duyệt dự toán lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xã Hoàng Phương, huyện Hoàng Hoa đến năm 2030 (nay là xã Hoàng Giang, tỉnh Thanh Hóa);

Trên cơ sở báo cáo rà soát quy hoạch của đơn vị tư vấn, sau khi kiểm tra, Phòng kinh tế báo cáo điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Hoàng Phương, huyện Hoàng Hóa đến năm 2030 (nay là xã Hoàng Giang, tỉnh Thanh Hóa) với các nội dung như sau:

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

Trong quá trình triển khai thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng tuyến đường DH.HH-03 và dự án khu dân cư mới theo Quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt UBND xã Hoàng Giang tổ chức rà soát và triển khai, đã phát sinh một số bất cập giữa phương án quy hoạch và điều kiện hiện trạng sử dụng đất.

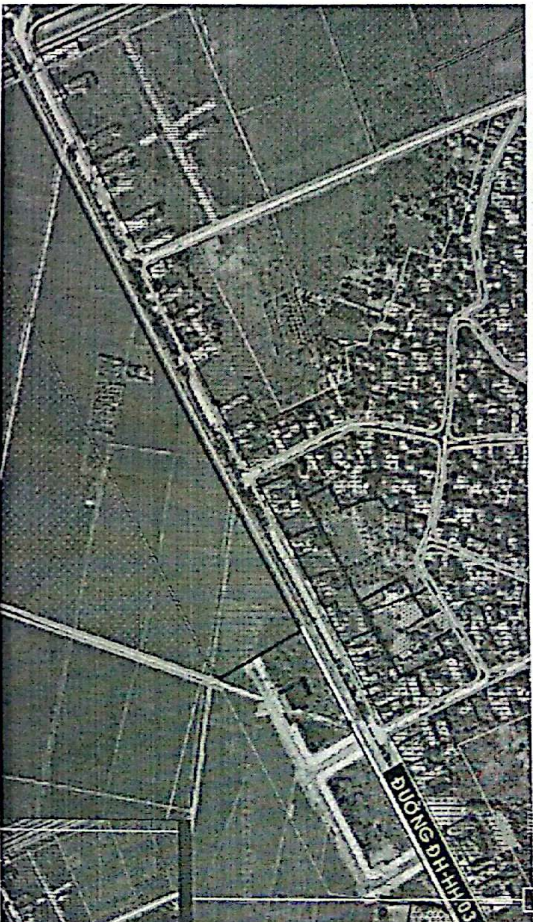
Cụ thể, qua rà soát hồ sơ quy hoạch và kiểm tra thực địa cho thấy hướng tuyến DH.HH-03 theo quy hoạch hiện nay phần lớn chồng lấn vào khu dân cư hiện trạng, thuộc các ô đất DCHT 42, DCHT 45 và DCHT 49 nằm về phía Bắc tuyến đường. Đây là khu vực đã hình thành dân cư ổn định, có mật độ xây dựng cao, nhiều công trình nhà ở kiên cố, sử dụng lâu dài.

Việc triển khai công tác giải phóng mặt bằng theo phương án quy hoạch hiện tại gặp nhiều khó khăn, khó khả thi trong thực tế, do ảnh hưởng trực tiếp đến số lượng lớn hộ dân, chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư lớn, dễ phát sinh khiếu kiện, kéo dài thời gian thực hiện dự án, ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư xây dựng tuyến đường và các dự án phát triển đô thị, khu dân cư mới trên địa bàn xã.

Vì vậy, việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Hoàng Phương là cần thiết nhằm phù hợp với hiện trạng, giảm khối lượng giải phóng mặt bằng, nâng cao tính khả thi khi triển khai dự án, bảo đảm hiệu quả đầu tư và ổn định đời sống nhân dân, đồng thời không làm thay đổi định hướng phát triển chung của quy hoạch đã được duyệt, trường hợp điều chỉnh thuộc quy định tại khoản 5 và khoản 6 Điều 45, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

2. Đánh giá hiện trạng khu vực điều chỉnh

- Về hiện trạng sử dụng đất: Qua rà soát quỹ đất cần thực hiện giải phóng mặt bằng của tuyến đường thì phần lớn hiện trạng đất là đất nông nghiệp trồng lúa và trồng màu; đất đường giao thông hiện trạng; với khoảng hơn 50 hộ dân bị ảnh hưởng hiện đã xây dựng công trình nhà ở kiên cố.



(Bản đồ vệ tinh Google các hộ dân bị ảnh hưởng tại thôn Phương Mao, từ nút giao đường dọc bờ kênh Nam và đường huyện ĐH.HH-03 về phía Đông)

- Địa hình khu vực: Khu vực hiện nay có địa hình đặc trưng khu vực đồng bằng tương đối bằng phẳng.

Như vậy, hiện trạng khu vực cơ bản thuận lợi trong công tác đầu tư xây dựng khung hạ tầng kỹ thuật, tuy nhiên do phương án quy hoạch hiện tại gặp nhiều khó khăn, khó khả thi trong thực tế, do ảnh hưởng trực tiếp đến số lượng lớn hộ dân, chi phí bồi thường, hồ trợ tái định cư lớn, để phát sinh khiêu kiện, kéo dài thời gian thực hiện dự án, ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư xây dựng nên dẫn đến công tác đầu tư xây dựng còn chậm trễ.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ

- Điều chỉnh quy mô mặt cắt tuyến đường huyện ĐH.HH-03 từ 26,5m (lòng đường rộng 7,5x2=15m; vỉa hè rộng 5mx2=10m; dải phân cách 1,5m) thành 25m (lòng đường rộng 7,5x2=15m; vỉa hè rộng 5mx2=10m).

- Các nội dung khác:

+ Việc điều chỉnh quy hoạch không làm thay đổi quá lớn quy mô diện tích đất tại các ô đất quy hoạch có liên quan (Đất dân cư hiện trạng, DCHT 42, DCHT 45 và DCHT 49, đất cơ quan CQ01; đất thể dục thể thao (TDTT); đất bãi đỗ xe (BXD); đất nông nghiệp. Do đó, không làm ảnh hưởng lớn đến cơ cấu sử dụng đất của đô án được duyệt.

+ Các nội dung không điều chỉnh của đồ án đã phê duyệt vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý theo Quyết định số 1767/QĐ- UBND ngày 25/05/2023 của UBND huyện Hoàng Hoa về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Hoàng phương, huyện Hoàng Hoa đến năm 2030; Quyết định số 2926/QĐ-UBND ngày 22/7/2024 của UBND huyện Hoàng Hoa về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Hoàng Phương, huyện Hoàng Hoa đến năm 2030.

4. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

a) Tình liên tục và đồng bộ.

Phương án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Hoàng Phương, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 được nghiên cứu trên cơ sở kế thừa các định hướng phát triển, mục tiêu của đồ án quy hoạch được duyệt; đồng thời rà soát để khắc phục các phát sinh trong quá trình triển khai thực tiễn nhằm thuận tiện trong việc giai phóng mặt bằng, tránh làm ảnh hưởng đến các khu vực dân cư hiện hữu và khả năng đầu tư hạ tầng. Đồng thời việc điều chỉnh quy mô mặt cắt đường được nghiên cứu trên cơ sở đảm bảo các tiêu chí đường giao thông nông thôn mới và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch giao thông theo các cấp đường được định hướng theo Quy hoạch vùng huyện được duyệt. Do đó, việc điều chỉnh quy hoạch không làm thay đổi định hướng phát triển quy hoạch, đảm bảo tính liên tục, đồng bộ của đồ án quy hoạch đã được duyệt, đồng thời nâng cao hiệu quả sử dụng đất và tính khả thi trong triển khai dự án đầu tư xây dựng

b) Hiệu quả kinh tế xã hội

- Về hiệu quả kinh tế: việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm tránh các khu vực dân cư hiện trạng nhưng không làm ảnh hưởng đến quy mô lòng đường giao thông, cấp đường của khu vực.

- Về mặt xã hội, việc cấp nhất đất dân cư hiện trạng và chưa triển khai các khu ở mới giúp ổn định đời sống dân cư, hạn chế xáo trộn về không gian sống và sinh kế của người dân, tạo tiền đề cho phát triển kinh tế – xã hội ổn định, bền vững, phù hợp với định hướng phát triển chung của địa phương trong giai đoạn tiếp theo.

5. Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đạt được sau khi điều chỉnh, so sánh với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã được phê duyệt:

Nội dung nêu trên không làm tăng quy mô dân số, không làm thay đổi lớn khung hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực, không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính đồ án quy hoạch chung xây dựng xã được duyệt.

6. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt

- Về quy mô, tính chất, chức năng của đồ án quy hoạch, định hướng phát triển chung xây dựng xã: Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng của xã theo quy hoạch được phê duyệt, không làm thay đổi quy mô diện tích, dân số của đô thị theo quy hoạch được phê duyệt.

- Về khả năng đáp ứng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật: Nội dung điều chỉnh không làm tăng quy mô dân số, đảm bảo khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chung được phê duyệt, đảm bảo không làm quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Về việc triển khai thực hiện quy hoạch: việc điều chỉnh quy hoạch nhằm rà soát, điều chỉnh các định hướng phát triển thu hút đầu tư để phát triển kinh tế xã hội của địa phương khi thực hiện chính quyền 2 cấp, nâng cao chất lượng sống, thu nhập cho người dân.

7. Đánh giá sự phù hợp với các nguyên tắc, yêu cầu về quy hoạch đô thị và nông thôn

Nội dung điều chỉnh cục bộ đã đảm bảo các yêu cầu đối với các nội dung có liên quan đối với trường hợp điều chỉnh cục bộ theo quy định tại Điều 5, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, cụ thể như sau: “*Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ*”, đảm bảo tính đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan, đáp ứng nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật, kế thừa các quy hoạch đã được phê duyệt đối với các vị trí điều chỉnh.

8. Đề xuất biện pháp khác phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ

- Nội dung nêu trên không làm tăng quy mô dân số, không làm thay đổi lớn khung hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực, không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính đồ án quy hoạch được duyệt.

9. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định

Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch được cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt, việc triển khai thực hiện được tổ chức theo lộ trình, tiến độ cụ thể nhằm bảo đảm tính khả thi, đồng bộ và hiệu quả. Trước hết, trong giai đoạn ngắn hạn, tiến hành công bố, công khai trong vòng 15 ngày nội dung điều chỉnh quy hoạch cục bộ. Song song với đó, các cơ quan chuyên môn phối hợp với chủ đầu tư rà soát hiện trạng, xác định phạm vi ảnh hưởng của tuyến và hành lang an toàn lưới điện làm cơ sở cho các bước chuẩn bị đầu tư.

Phòng kinh tế báo cáo nội dung điều chỉnh các đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Hoàng Phương, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 (nay thuộc xã Hoàng Giang, tỉnh Thanh Hóa) như trên, kính đề nghị Phòng Kinh tế thẩm định, UBND xã Hoàng Giang xem xét phê duyệt theo quy định. /

TRUÔNG PHÒNG

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu KT.



Cao Văn Bắc