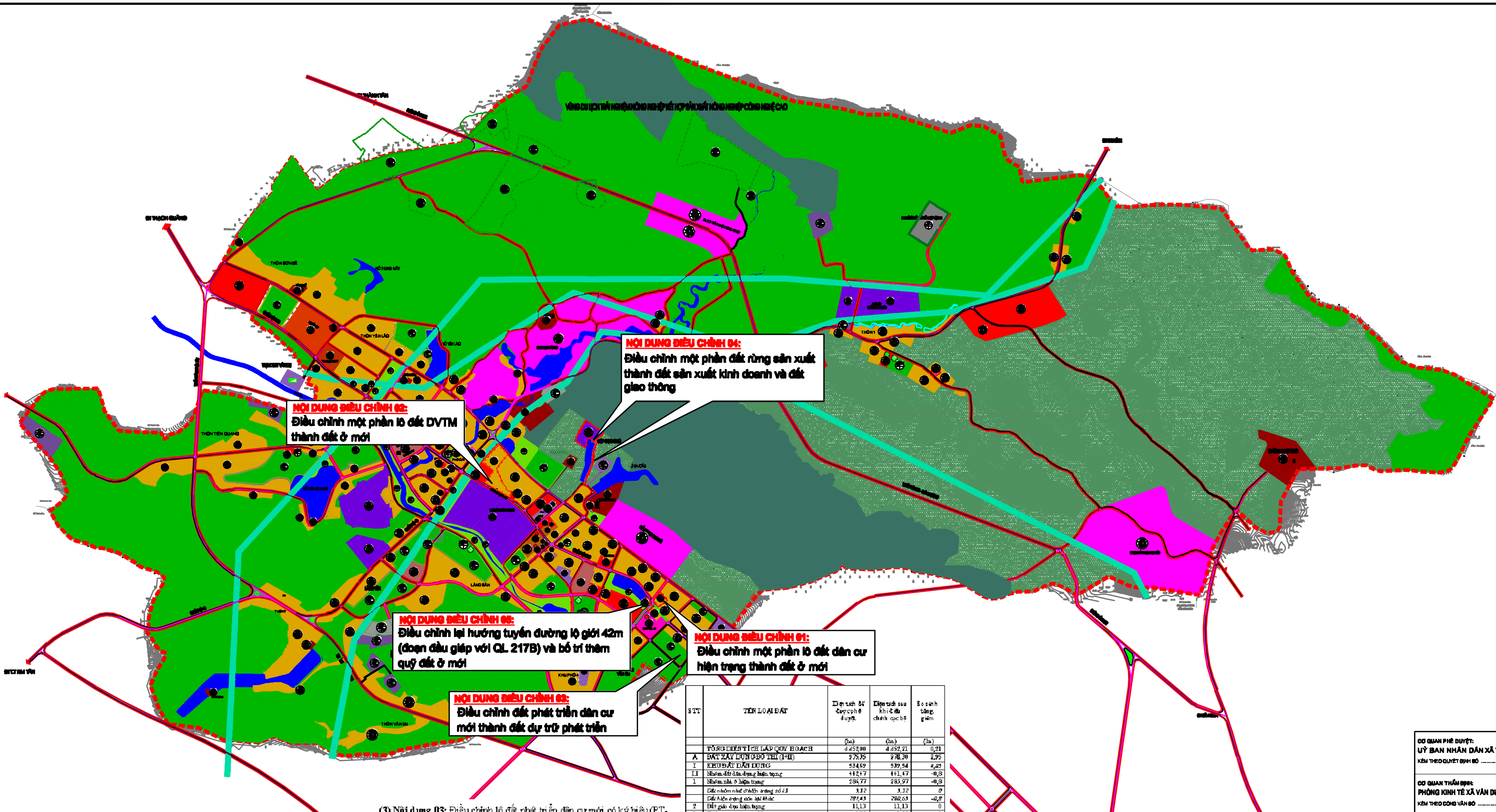
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG THỊ TRẤN VÂN DU (NAY LÀ XÃ VÂN DU), TỈNH THANH HÓA ĐẾN NĂM 2035

NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ



CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ:

(1) Nội dung 01: Điều chỉnh một phần lô đất dân cư hiện trạng (có ký hiệu HT-37) thành đất dân cư mới.

Lý do điều chỉnh:

Thực tế một phần lô đất HT-37 (khoảng 0.8ha) không phải là đất dân cư hiện trạng, hiện trạng đang là đất nông nghiệp. Do đó, để phù hợp với thực tế, đề xuất điều chỉnh sang đất dân cư mới.

(2) Nội dung 02: Điều chỉnh một phần lô đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV-02) thành đất dân cư mới.

Lý do điều chỉnh: Theo QHC thị trấn Vân du, khu đất TMDV-02 là đất thương mại dịch vụ cấp vùng, hiện đã có các cơ sở kinh doanh dịch vụ thương mại, tuy nhiên khu vực đất phía trong do không có giao thông tiếp cận và hành lang an toàn đường điện 220KV dẫn đến không thu hút được đầu tư dịch vụ thương mại.

(3) Nội dung 03: Điều chỉnh lô đất phát triển dân cư mới có ký hiệu (PT-10) thành đất dự trữ phát triển.

Lý do điều chỉnh: Đáp ứng các điều kiện về điều chỉnh quy hoạch *"Không làm tăng quy mô dân số, không làm thay đổi diện tích các loại đất trong nhóm đất dân dụng"*. Việc chuyển chức năng lô đất PT-10 để bù vào phần đất tại lô TMDV-02 dự kiến điều chỉnh thành đất dân cư phát triển mới. Mặt khác khu vực lô đất PT-10 hiện chưa có nhu cầu phát triển đô thị, việc chuyển sang đất dự trữ phát triển cho các giai đoạn sau là phù hợp.

(4) Nội dung 04: Điều chỉnh một phần đất rừng sản xuất thành đất công nghiệp và đất giao thông.

Lý do điều chỉnh: Bố trí nhà máy chế biến nông lâm sản, phục vụ phát triển kinh tế xã hội.

(5) Nội dung 05: Điều chỉnh hướng (đoạn đầu, giáp với QL 217B) tuyến đường có mặt cắt 1-1. Bố trí thêm quỹ đất ở mới (khoảng 0,21 ha) sau khi điều chỉnh tuyến đường trên.

Lý do điều chỉnh: Điểm đầu tuyến đường có mặt cắt 1-1 có hướng lệch so với đường hiện trạng. Điều chỉnh hướng (vẫn giữ nguyên mặt cắt đường) để phù hợp với thực tế quản lý và thực hiện đầu tư theo quy hoạch.

STT	TÊN LOẠI ĐẤT	Diện tích đã được phê duyệt	Diện tích sau khi điều chỉnh cục bộ	So sánh tăng, giảm
		(ha)	(ha)	(ha)
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH	4.452,00	4.452,21	0,21
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ (I+II)	975,35	978,30	2,95
I	KHU ĐẤT DÂN DỤNG	534,69	539,54	4,85
I.I	Nhóm đất dân dụng hiện trạng	442,47	441,67	-0,8
1	Nhóm nhà ở hiện trạng	286,77	285,97	-0,8
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng số 11	*5,32*	*5,32*	*0*
	Đất hiện trạng còn lại khác	*281,45*	*280,65*	*-0,8*
2	Đất giáo dục hiện trạng	11,13	11,13	0
3	Dịch vụ - công cộng khác	1,58	1,58	0
4	Đất cơ quan, hành chính hiện trạng	0,62	0,62	0
5	Cây xanh sử dụng công cộng	6,67	6,67	0
6	Giao thông đô thị hiện trạng	135,70	135,70	0
I.II	Nhóm đất dân dụng mới	92,22	97,87	5,65
1	Nhóm nhà ở	66,29	71,94	5,65
2	Đất công trình công cộng	4,57	4,57	0
3	Đất cây xanh - công viên, VH- TDTT	8,51	8,51	0
4	Đất cơ quan, hành chính mới	2,37	2,37	0
5	Giao thông đô thị	10,48	10,48	0
II	KHU ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	440,66	438,76	-1,90
1	Đất y tế (Bệnh viện đa khoa dự kiến)	3,10	3,10	0
2	Đất trung tâm văn hóa - TDTT	8,98	8,98	0
3	Đất giáo dục 06 (tr. Liên cấp)	3,95	3,95	0
4	Đất cây xanh công cộng	3,36	3,36	0
5	Đất di tích, tôn giáo	32,82	32,82	0
6	Đất thương mại dịch vụ - chợ	72,45	68,01	-4,44
7	Đất cây xanh cảnh quan	17,66	17,66	0
8	Đất du lịch sinh thái	163,39	163,39	0
9	Đất công nghiệp - TTCN	65,98	68,72	2,74
	Đất công nghiệp - cũ	*13,61*	*13,61*	*0*
	Đất công nghiệp xây mới	*52,37*	*55,11*	*2,74*
10	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	1,55	1,55	0
11	Bến xe, bãi đỗ xe	6,73	6,73	0
13	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, KXL rác	12,14	12,14	0
14	Đất công trình hỗn hợp	10,27	10,27	0
15	Đất giao thông đối ngoại	38,08	38,08	0
B	ĐẤT KHÁC	3.476,65	3.473,91	-2,74
1	Đất nông nghiệp	1.983,52	1.983,52	0
2	Đất đồi núi, lâm nghiệp, khai thác KS	1.413,16	1.410,42	-2,74
3	Đất mặt nước	79,97	79,97	0

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UỶ BAN NHÂN DÂN XÃ VÂN DU
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ .... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2026

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ VÂN DU
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ .... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
UỶ BAN NHÂN DÂN XÃ VÂN DU
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ .... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2026

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG THỊ TRẤN VÂN DU (NAY LÀ XÃ VÂN DU), TỈNH THANH HÓA ĐẾN NĂM 2035

TÊN BẢN VẼ:
NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

BẢN VẼ: QH-02	GHÉP: 1A0	TỶ LỆ: FIT	NGÀY: ...../...../2026
THIẾT KẾ / CHỦ TRÌ	KTS. NHỮ XUÂN SƠN		
CHỦ NHIỆM / GIÁM ĐỐC	THS.KTS. LÊ HỒNG NGUYÊN		
QL. KỸ THUẬT	THS.KTS. HOÀNG ĐỨC ANH		

VIỆN TRƯỞNG:
THS. KTS. PHẠM XUÂN NA

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA
VIỆN QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC
SỐ 747 BÀ TRIỆU - P.TRƯỜNG THI - T.P THANH HOÁ
TEL: 037.855555 - FAX 037.850555