

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương đến năm 2030 (nay thuộc xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ QUẢNG YÊN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;*

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

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐCP ngày 12/6/2025, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Thủ tướng Chính phủ;*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 3956/QĐ-UBND ngày 20/9/2022 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 08/01/2026 của UBND xã Quảng Yên về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa;*

*Căn cứ Văn bản số 11922/SXD-QH ngày 21/12/2025 của Sở Xây dựng tham gia ý kiến về các hồ sơ đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tại xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa;*

*Căn cứ Biên bản ngày 08/01/2026 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa về việc họp thẩm định Điều chỉnh các đề án Quy hoạch chung xây dựng tại xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa (Gồm Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Yên; Quảng Hòa; Quảng Trạch; Quảng Long; huyện Quảng Xương đến năm 2030).*

Theo đề nghị của phòng Kinh tế tại báo cáo thẩm định số 02/KT-TĐ ngày 09/01/2026.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương đến năm 2030 (nay thuộc xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa), với nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương đến năm 2030 (nay thuộc xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa).

**2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch.**

**2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch.**

Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch gồm toàn bộ địa giới hành chính xã Quảng Yên (cũ), huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa (nay là một phần địa giới hành chính xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa). Ranh giới của xã trước đây được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp xã Đông Vinh (thành phố Thanh Hóa) và xã Đông Nam (huyện Đông Sơn);

- Phía Nam giáp xã Quảng Long, Quảng Hòa (huyện Quảng Xương);

- Phía Đông giáp xã Quảng Trạch (huyện Quảng Xương);

- Phía Tây giáp xã Hoàng Giang (huyện Nông Cống).

**2.2. Quy mô diện tích lập quy hoạch.**

- Là diện tích tự nhiên xã Quảng Yên (cũ) có diện tích khoảng 737,75 ha.

- Dân số hiện trạng khoảng 7.218 người (tính đến năm 2020).

**3. Nội dung và quy mô điều chỉnh.**

**3.1 Nội dung 1: Điều chỉnh một số ô đất để hình thành khu trung tâm hành chính mới của xã Quảng Yên**

- Lý do điều chỉnh: Cần lập khu trung tâm hành chính, chính trị tạo điều kiện thuận lợi trong việc thực hiện nhiệm vụ được giao cũng như đảm bảo cho cán bộ, công chức xã có trụ sở làm việc ổn định.

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh chức năng đất trụ sở Công an (CAN-01, diện tích 0,22ha) thành chức năng đất công sở UBND xã; Điều chỉnh chức năng đất Cây xanh (CV-02, diện tích 0,53ha) thành chức năng đất trụ sở Quân sự cấp xã (QS); Điều chỉnh một phần chức năng đất phát triển (PT-08) thành chức năng đất trụ sở Đảng ủy xã (TSC-02, diện tích 1,0ha); Điều chỉnh một phần chức năng đất phát triển (PT-08) thành chức năng đất trụ sở Công an xã (CAN-01, diện tích 1,0ha).

**3.2. Nội dung 2: Khớp nối đồng bộ hướng tuyến và lộ giới tuyến đường Đông - Tây xã Quảng Yên (kết nối tuyến Đường Tây Quảng Xương - Đường Thanh Niên).**

- Lý do điều chỉnh: Hướng tuyến và lộ giới tuyến đường Đông - Tây xã Quảng Yên trong các đồ án QHC xây dựng xã (Quảng Yên, Quảng Hòa, Quảng Long, Quảng Trạch) hiện chưa đồng nhất (lộ giới từng đoạn tuyến có sự khác nhau: 20,7m; 20,5m; 21,0m).

- Nội dung điều chỉnh: Tổ chức đồng bộ hướng tuyến và lộ giới tuyến giao thông Đông - Tây xã Quảng Yên trong các đồ án QHC xây dựng xã (Quảng Yên, Quảng Hòa, Quảng Long, Quảng Trạch), lộ giới đồng nhất sau điều chỉnh: 20,5m (mặt đường 10,5m; vỉa hè mỗi bên 5,0m).

**3.3. Nội dung 3: Mở rộng lộ giới đồng thời tổ chức kè bờ tuyến giao thông ven sông Lý (đoạn từ nút giao với đường Quốc lộ 45 đến nút giao với đường vành đai 3).**

- Lý do điều chỉnh: Hiện quy mô lộ giới theo quy hoạch của đoạn tuyến trên chưa phù hợp hiện trạng (hiện trạng trung bình khoảng 5,0-8,0m), đồng thời khu vực trên có dân cư tiếp cận khá gần với mặt nước sông Lý, cần mở rộng quy mô mặt cắt đường đảm bảo đồng bộ hiện trạng và tổ chức kè mái đảm bảo an toàn cho người dân khu vực.

- Nội dung điều chỉnh: Mở rộng lộ giới tuyến, tổ chức kè khu vực phía sông Lý (*bố trí tẩm chắn hoặc lan can*): Lộ giới tuyến tăng từ 5,0-8,0m thành 14,5m (mặt đường 7,5m; vỉa hè phía dân cư 5,0m; vỉa hè kết hợp kè, lan can phía giáp sông 2,0m).

**3.4. Nội dung 4: Điều chỉnh quy mô dân số dự báo trên cơ sở rà soát phát triển tổng thể xã Quảng Yên.**

- Lý do điều chỉnh: Nội dung các đồ án quy hoạch chung xây dựng (4 xã trước sáp nhập) được lập riêng, dẫn đến phương pháp tính toán quy mô dân số dự báo cho mỗi khu vực mang tính trùng lặp, gần như cả 03 xã (Quảng Yên, Quảng Trạch, Quảng Hòa trước khi sáp nhập) đều căn cứ động lực từ khu đô thị nghỉ dưỡng suối khoáng nóng và KCN Tây Nam thành phố. Dẫn đến quy mô dân số dự báo có tính sai lệch, ảnh hưởng đến cơ cấu sử dụng đất và phân bổ quỹ đất xây dựng cho từng khu vực.

- Nội dung điều chỉnh: Tính toán lại quy mô dân số dự báo cho toàn xã Quảng Yên sau sáp nhập, từ đó phân bổ theo từng khu vực theo định hướng KTXH xã.

- Đối với toàn xã Quảng Yên sau sáp nhập:

+ Dân số hiện trạng: 27.768 người (không bao gồm dân số quy đổi). Được cập nhật theo Nghị Quyết số 1686/NQ-UBTVQH15 ngày 20/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã tỉnh Thanh Hóa.

+ Dân số dự báo: 60.400 người cho toàn xã Quảng Yên sau sáp nhập (được tính toán cụ thể tại thuyết minh đồ án điều chỉnh).

- Đối với toàn phạm vi đồ án xã Quảng Yên:

+ Dân số hiện trạng: 7.218 người;

+ Dân số dự báo: (xã Quảng Yên với định hướng là vùng không gian đô thị,

khu vực trung tâm xã Quảng Yên): 17.210 người.

**3.5. Nội dung 5: Điều chỉnh một phần chức năng khu đất phát triển (PT-01) thành chức năng đất mỏ nước khoáng nóng.**

- Lý do điều chỉnh quy hoạch: Cập nhật khu đất chức năng khoáng sản mỏ nước nóng tại vị trí khu đất phát triển (PT-01) theo Quyết định số 866/QĐ-TTg ngày 18/7/2023 về việc phê duyệt Quy hoạch thăm dò, khai thác, chế biến và sử dụng các loại khoáng sản thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Khu II, Mục 19, Phụ lục VI.31 của Thủ tướng Chính phủ.

- Nội dung điều chỉnh quy hoạch: Điều chỉnh một phần chức năng ô đất phát triển (PT-01) thành chức năng sử dụng đất khoáng sản mỏ nước khoáng nóng (KS-01; KS-02; KS-03, tổng diện tích khoảng 5,0 ha).

**4. Quy hoạch sử dụng đất.**

*Tổng hợp cơ cấu quy hoạch sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật theo hồ sơ đã được Hội đồng thẩm định thống nhất*

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XD (%)	HỆ SỐ SD ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
<b>I</b>	<b>ĐẤT HÀNH CHÍNH, CÔNG CỘNG XÃ</b>					<b>12,59</b>	<b>1,37</b>
1.1	Đất Trung tâm hành chính xã					3,31	
	Trụ sở UBND	TSC-01	1-3	30-40	0,3-1,2	0,78	0,11
	Trụ sở Đảng ủy	TSC-02	1-3	30-40	0,3-1,2	1,00	0,14
	Trụ sở công an	CAN-01	1-3	30-40	0,3-1,2	1,00	0,14
	Trụ sở quân sự	QS	1-3	30-40	0,3-1,2	0,53	0,07
1.2	Đất y tế	YT-01	1-3	30-40	0,3-1,2	0,17	0,02
1.3	Đất giáo dục	DGD				4,37	0,59
	<i>Trường Mầm non</i>	<i>MN-01</i>	1-3	30-40	0,3-1,2	<i>0,86</i>	<i>0,12</i>
	<i>Trường Tiểu học</i>	<i>TH-01</i>	1-3	30-40	0,3-1,2	<i>1,21</i>	<i>0,16</i>
	<i>Trường THCS</i>	<i>THCS-01</i>	1-3	30-40	0,3-1,2	<i>0,8</i>	<i>0,11</i>
1.4	Đất chợ	CHO-01	1-3	30-40	0,3-1,2	1,5	0,2
1.5	Đất công trình văn hóa, TDTT					3,21	0,44
	<i>Trung tâm văn hóa thể thao xã</i>	<i>VHTT-01</i>	1-2	<i>10-20</i>	<i>0,1-0,4</i>	<i>0,69</i>	<i>0,09</i>
	<i>Nhà văn hóa thôn Phú Ninh</i>	<i>DVH-01</i>	1-3	30-40	0,3-1,2	<i>0,33</i>	<i>0,04</i>
	<i>Nhà văn hóa thôn Khang Bình</i>	<i>DVH-02</i>	1-3	30-40	0,3-1,2	<i>0,26</i>	<i>0,04</i>
	<i>Nhà văn hóa thôn Khang Bình (cũ)</i>	<i>DVH-03</i>	1-3	30-40	0,3-1,2	<i>0,13</i>	<i>0,02</i>
	<i>Nhà văn hóa thôn Đoài Đông</i>	<i>DVH-04</i>	1-3	30-40	0,3-1,2	<i>0,25</i>	<i>0,03</i>
	<i>Nhà văn hóa thôn Đoài Đông (cũ)</i>	<i>DVH-05</i>	1-3	30-40	0,3-1,2	<i>0,05</i>	<i>0,01</i>
	<i>Nhà văn hóa thôn Yên Cảnh</i>	<i>DVH-06</i>	1-3	30-40	0,3-1,2	<i>0,15</i>	<i>0,02</i>
	<i>Nhà văn hóa thôn Yên Vực</i>	<i>DVH-07</i>	1-3	30-40	0,3-1,2	<i>0,23</i>	<i>0,03</i>
	<i>Nhà văn hóa thôn Trung Đào (cũ)</i>	<i>DVH-08</i>	1-3	30-40	0,3-1,2	<i>0,09</i>	<i>0,01</i>
	<i>Nhà văn hóa thôn Trung Đào</i>	<i>DVH-09</i>	1-3	30-40	0,3-1,2	<i>0,46</i>	<i>0,06</i>
	<i>Nhà văn hóa thôn Cổ Duệ (cũ)</i>	<i>DVH-10</i>	1-3	30-40	0,3-1,2	<i>0,31</i>	<i>0,04</i>

	<i>Nhà văn hóa thôn Cổ Duệ</i>	<i>DVH-11</i>	1-3	30-40	0,3-1,2	0,26	0,04
1.7	Đất công trình bưu chính viễn thông	DBV				0,03	0,00
	<i>Bưu điện văn hóa xã</i>	<i>DBV-01</i>				0,03	0
<b>II</b>	<b>ĐẤT THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ</b>	<b>TMD</b>	1-3	30-40	0,3-1,2	<b>15,34</b>	<b>2,08</b>
	Khu thương mại dịch vụ 1	TMD-01	2-5	30-40	0,6-2,0	4,36	0,59
	Khu thương mại dịch vụ 2	TMD-02	2-5	30-40	0,6-2,0	10,4	1,41
	Khu thương mại dịch vụ 3	TMD-03	2-5	30-40	0,6-2,0	0,55	1,41
	Hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp	HTX-01	1-3	30-40	0,3-1,2	0,03	0
<b>III</b>	<b>ĐẤT CỤM CÔNG NGHIỆP, TTCN</b>					<b>75,2</b>	<b>10,19</b>
	Đất Cụm công nghiệp	SKN-01	1-2	30-40	0,3-0,8	60	8,13
	Đất sản xuất phi nông nghiệp	SKC-01	1-2	30-40	0,3-0,8	3,65	0,49
	Đất sản xuất phi nông nghiệp	SKC-02	1-2	30-40	0,3-0,8	0,85	0,12
	Đất sản xuất phi nông nghiệp	SKC-03	1-2	30-40	0,3-0,8	2,85	0,39
	Đất sản xuất phi nông nghiệp	SKC-04	1-2	30-40	0,3-0,8	1,23	0,17
	Đất sản xuất phi nông nghiệp	SKC-05	1-2	30-40	0,3-0,8	4,5	0,61
	Đất sản xuất phi nông nghiệp	SKC-06	1-2	30-40	0,3-0,8	1,75	0,24
	Đất sản xuất phi nông nghiệp	SKC-07	1-2	30-40	0,3-0,8	0,37	0,05
<b>IV</b>	<b>ĐẤT Ở</b>						-
4.1	Đất phát triển dân cư mới	PT (01-15)	2-5	70-80	1,4-4,0	48,63	6,59
4.2	Đất dân cư tái định cư	TĐC (01-24)	2-5	70-80	1,4-4,0	60,7	8,23
4.3	Đất dân cư hiện trạng, cải tạo	HT (01-167)		70-80	1,4-4,0	134,87	18,28
<b>V</b>	<b>KHU ĐÔ THỊ NGHỈ DƯỠNG KHOÁNG NÓNG</b>					<b>200</b>	<b>27,11</b>
<b>VI</b>	<b>MỎ NƯỚC KHOÁNG NÓNG</b>	<b>KS (1-3)</b>	1-3	30-40	0,3-0,8	<b>5</b>	<b>0,68</b>
<b>VII</b>	<b>ĐẤT CÔNG VIÊN, CÂY XANH</b>	<b>CV</b>				<b>26,78</b>	<b>3,63</b>
	Khu công viên, cây xanh đô thị	CV (01-09)	1-2	10-20	0,1-0,4	13,02	1,76
	Đất cây xanh cảnh quan	CQ (01-05)				14,29	1,94
<b>VIII</b>	<b>ĐẤT TÔN GIÁO, DI TÍCH, ĐÌNH, ĐỀN</b>	<b>TTN</b>				<b>0,62</b>	<b>0,08</b>
<b>IX</b>	<b>ĐẤT NGHĨA TRANG NGHĨA ĐỊA</b>	<b>NT</b>				<b>9,1</b>	<b>1,23</b>
	Nghĩa địa	NT (01-07)				6,43	0,87
	Nghĩa địa	NT-08				2,67	0,36
<b>X</b>	<b>ĐẤT RÁC THẢI</b>	<b>DRA</b>				<b>0,05</b>	<b>0,01</b>
	Bãi trung chuyển rác	DRA-01				0,05	0,01
<b>XI</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>DGT</b>				<b>130,27</b>	<b>17,66</b>
<b>XII</b>	<b>ĐẤT THỦY LỢI</b>	<b>DTL</b>				<b>13,02</b>	<b>1,76</b>
<b>XIII</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	<b>DNN</b>				<b>89,22</b>	<b>12,09</b>
<b>XIV</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>DKH</b>				<b>23,49</b>	<b>3,18</b>
	<b>DIỆN TÍCH QUY HOẠCH</b>					<b>737,75</b>	<b>100</b>

### 5. Điều chỉnh phân hạ tầng kỹ thuật có liên quan.

- Cập nhật lộ giới và hướng tuyến tuyến đường Đông - Tây, và các tuyến đường xã. Cập nhật thay đổi hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp, thoát nước,

hạ tầng viễn thông) cho các tuyến trên theo định hướng tổ chức giao thông.

- Các nội dung không điều chỉnh giữ nguyên theo Quyết định số 3956/QĐ-UBND ngày 20/9/2022 của UBND huyện Quảng Xương.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện.

1. Phòng Kinh tế có trách nhiệm:

- Phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ quy hoạch theo kết luận của Hội đồng thẩm định;

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật;

- Lưu trữ hồ sơ và tham mưu UBND xã trong quá trình quản lý, thực hiện quy hoạch.

2. Các phòng, ban chuyên môn và đơn vị liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao tổ chức quản lý và thực hiện quy hoạch theo quy định.

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

Chánh Văn phòng HĐND-UBND xã, Trưởng các phòng, ban chuyên môn và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Mai Đình Thủy**