

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ QUẢNG YÊN**

Số: 707/QĐ-UBND

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quảng Yên, ngày 15 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Cụm công nghiệp Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa
(nay thuộc xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa)**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ QUẢNG YÊN

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật xây dựng;

Căn cứ Luật số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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 01/7/2025 của Chính phủ về Nghị định Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021 quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3227/QĐ-UBND ngày 29/8/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển GTVT tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 4036/QĐ-UBND ngày 14/10/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc thành lập Cụm công nghiệp Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 4235/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 4036/QĐ-UBND ngày 14/10/2021 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Quảng Yên, huyện Quảng Xương;

Căn cứ Quyết định số 5445/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045; Quyết định số 2438/QĐ-UBND ngày 11/7/2022 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc đính chính, hiệu chỉnh đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 27/10/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung danh mục quy hoạch điểm đầu nối đường nhánh vào quốc lộ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

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, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 5199/QĐ-UBND ngày 11/11/2022 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 17/3/2025 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quảng Yên, huyện Quảng Xương (nay thuộc xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa);

Căn cứ Văn bản số 7982/SXD-QH ngày 13/9/2025 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc tham gia ý kiến về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 CNN Quảng Yên, huyện Quảng Xương (nay thuộc xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa);

Căn cứ văn bản giải trình số 29/CV-ĐL ngày 14/9/2025 của Công ty TNHH thương mại đầu tư bất động sản Đại Lộc về việc giải trình ý kiến góp ý của Sở Xây dựng về đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quảng Yên, huyện Quảng Xương (nay thuộc xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa);

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế tại báo cáo số 15/BC-KT ngày 13/9/2025 và đề nghị của công ty TNHH TM đầu tư bất động sản Đại Lộc tại tờ trình số 30/TTr-ĐL ngày 14/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa (nay thuộc xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa) với nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới khu đất lập quy hoạch điều chỉnh:

- Phạm vi lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa. Ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông: Giáp với đường liên xã.

+ Phía Tây: Giáp với đường Quốc lộ 45 và đất quy hoạch nhà máy may Quảng Yên của Công ty TBG Thịnh An đã được Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư và đất ở của các hộ gia đình cá nhân.

+ Phía Nam: Giáp với đường quy hoạch và đường liên xã.

+ Phía Bắc: Giáp với đường liên xã và đường quy hoạch.

- Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch cụm công nghiệp Quảng Yên khoảng 645.000 m² (~64,5 ha), bao gồm:

+ Đất Cụm công nghiệp: 597.280,4 m² (~59,7 ha).

+ Đất ngoài cụm công nghiệp: 47.719,6m² (Trong đó 45.000 m² diện tích đã cấp cho Công ty TBG Thịnh An thực hiện Dự án Nhà máy may Quảng Yên, và 2.719,6m² đất hoàn trả mương thủy lợi).

2. Nội dung điều chỉnh.

* Điều chỉnh phạm vi hoàn trả mương N1 ra khỏi quy hoạch cụm công nghiệp vì thế tổng diện tích đất quy hoạch cụm công nghiệp từ 600.000,0 m² giảm thành 597.280,4 m².

* Về diện tích các đất cây xanh:

- Điều chỉnh lô Đất cây xanh (CX-04) có diện tích 7.116,2m² thành 6.241,5m²;

- Điều chỉnh lô Đất cây xanh (CX-05) có diện tích 12.446,8m² thành 11.009,3m²;

- Điều chỉnh lô Đất cây xanh (CX-07) có diện tích 9.435,3 m² thành 9.168,7m².

* Các nội dung khác không điều chỉnh tại Quyết định này: Giữ nguyên theo Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 17/3/2025 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quảng Yên, huyện Quảng Xương (nay thuộc xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa).

3. Cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH							
STT	THÀNH PHẦN ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH(m ²)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)
PHẠM VI NGHIÊN CỨU			645.000,0				
A	DIỆN TÍCH ĐẤT CỤM CÔNG NGHIỆP		597.280,4				100,0
1	Đất công nghiệp	CN	420.491,9	70%	<19m	2,1	70,4
1.1	- Đất Công nghiệp 01	CN-01	82.820,6	70%	<19m	2,1	13,9
1.2	- Đất Công nghiệp 02	CN-02	52.468,7	70%	<19m	2,1	8,8
1.3	- Đất Công nghiệp 03	CN-03	60.602,6	70%	<19m	2,1	10,1
1.4	- Đất Công nghiệp 04	CN-04	99.800,0	70%	<19m	2,1	16,7
1.5	- Đất Công nghiệp 05	CN-05	124.800,0	70%	<19m	2,1	20,9
2	Đất công cộng - nhà điều hành	CC-NDH	9.702,1	40%	2-5T	2,0	1,6
3	Đất Cây xanh	CX	61.881,8				10,4
3.1	- Đất cây xanh - công viên 01	CX-01	8.783,7				
3.2	- Đất cây xanh 02	CX-02	16.150,7				
3.3	- Đất cây xanh 03	CX-03	4.263,6				
3.4	- Đất cây xanh 04	CX-04	6.241,5				

3.5	- Đất cây xanh 05	CX-05	11.009,3				
3.6	- Đất cây xanh 06	CX-06	6.264,3				
3.7	- Đất cây xanh 07	CX-07	9.168,7				
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	11.214,6				1,9
5	Đất giao thông	GT	93.990,1				15,7
B	ĐẤT NĂM NGOÀI CỤM CÔNG NGHIỆP		47.719,6				
1	Đất thủy lợi	TL	2.719,6				
2	Đất dự án theo Quyết định số 2166/QĐ-UBND ngày 11/6/2020 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà máy may Quảng Yên (SKC)	SKC	45.000,0				

4. Quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng.

Ban hành quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa (nay thuộc xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa).

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Phòng Kinh tế:

Phối hợp với Công ty TNHH thương mại đầu tư bất động sản Đại Lộc tổ chức công bố, đăng tải trên cổng thông tin điện tử xã nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa (nay thuộc xã Quảng Yên, tỉnh Thanh Hóa) chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

2. Công ty TNHH thương mại đầu tư bất động sản Đại Lộc có trách nhiệm:

- Chủ trì phối hợp với phòng Kinh tế xã Quảng Yên tổ chức công bố nội dung điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

- Hoàn thiện hồ sơ quy hoạch để đóng dấu lưu trữ theo quy định. Bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án quy hoạch chi tiết cho cơ quan quản lý quy hoạch, đất đai, chính quyền địa phương làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức cắm mốc ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, các khu vực bảo vệ, quản lý, khai thác của dự án...) theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp với cơ quan có liên quan thực hiện các thủ tục về đấu nối, cải dịch, hoàn trả hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng (đường điện, công trình thủy lợi ...) khi thực hiện dự án để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan. Thực hiện các hồ sơ về thiết kế xây dựng, đất đai, môi trường, phòng chống cháy nổ của dự án theo quy định.

3. Các phòng: Kinh tế, Văn hóa - Xã hội theo chức năng nhiệm vụ có trách

nhiệm tham mưu, hướng dẫn, giám sát việc thực hiện quy hoạch theo quy định.

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

Chánh văn phòng HĐND-UBND xã; Trưởng các phòng: Kinh tế, Văn Hóa - Xã hội; Công ty TNHH thương mại đầu tư bất động sản Đại Lộc và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- VP HĐND-UBND xã (đăng tải);
- Lưu: VP.

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

Lê Thị Hà Thanh