

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng xã Thuần Lộc, huyện Hậu Lộc giai đoạn 2021 đến năm 2030 (nay là xã Hậu Lộc)

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HẬU LỘC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương, ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15;

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; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ các Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng về Quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn.

Căn cứ Quyết định số 1886/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND huyện Hậu Lộc v/v phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Thuần Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá giai đoạn 2021 đến năm 2030;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế tại Báo cáo thẩm định số 13/BC - KT ngày 20/3/2026 về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Thuần Lộc, huyện Hậu Lộc giai đoạn 2021 đến năm 2030 (nay là xã Hậu Lộc), kèm theo Tờ trình số 50/TTr-TTCUDVC ngày 18/3/2026 của Trung tâm cung ứng dịch vụ công xã Hậu Lộc.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Thuần Lộc, huyện Hậu Lộc giai đoạn 2021 đến năm 2030 (nay là xã Hậu Lộc) với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi, quy mô điều chỉnh

- Phạm vi điều chỉnh: Thuộc địa giới hành chính của xã Hậu Lộc.
- Quy mô điều chỉnh cục bộ: Khoảng 43,17 ha.

2. Các nội dung điều chỉnh cục bộ:

- **Nội dung 1:** Cập nhật Dự án xuất tuyến 110kV sau TBA 220kV Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá (thuộc xuất tuyến 1 dài khoảng 1,89km).

Lý do: Dự án xuất tuyến 110kV sau TBA 220kV Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá đã được UBND tỉnh thống nhất tại Văn bản số 1631/UBND-CNXXDKH ngày 23/9/2025.

Nội dung điều chỉnh phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại Khoản 7, Điều 45 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

- **Nội dung 2:** Điều chỉnh các chức năng sử dụng đất ảnh hưởng bởi hành lang an toàn của dự án tuyến điện 110kV, như sau:

+ Điều chỉnh dịch tuyến đường ĐH-08(Đông Lộc-Thuần Lộc) về phía Tây Nam khoảng 4,5m.

+ Điều chỉnh diện tích đất sản xuất nông nghiệp (ký hiệu SXNN27,28,29,30,31,32,33,35), đất ở hiện trạng (ký hiệu DCHT20,21) và đất nuôi trồng thủy sản (ký hiệu NTS1) dọc hai bên hành lang an toàn tuyến điện 110KV-XT2 và tuyến đường ĐH-08 đã cải dịch.

Lý do: Đảm bảo cách ly hành lang an toàn tuyến điện 110kV.

Nội dung điều chỉnh phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại Khoản 7, Điều 45 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

- **Nội dung 3:** Điều chỉnh đất công nghiệp (ký hiệu CCN) có diện tích 28,0 ha thành đất công nghiệp hiện trạng (ký hiệu CNHT) có diện tích 1,11 ha, đất cụm công nghiệp quy hoạch (ký hiệu CCN) có diện tích 23,83 ha, đất nghĩa địa hiện trạng (ký hiệu NĐ10, NĐ11) có diện tích 1,87 ha, đất dân cư hiện trạng (ký hiệu DCHT33) có diện tích tăng từ 2,9 ha lên 3,18 ha và đất giao thông có diện tích khoảng 1,1 ha.

Lý do: Cập nhật chức năng sử dụng đất theo Quyết định số 5300/QĐ-UBND ngày 13/11/2024 của UBND huyện Hậu Lộc về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Thuần Lộc, huyện Hậu Lộc tỉnh Thanh Hoá.

Nội dung điều chỉnh phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại Khoản 7, Điều 45 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

- **Nội dung 4:** Điều chỉnh cập nhật đất nghĩa địa hiện trạng có diện tích 0,41 ha tại lô đất công nghiệp (ký hiệu CCN-DT2) có diện tích 3,24 ha và đất sản xuất nông nghiệp (ký hiệu SXNN18) có diện tích 6,1ha. Diện tích đất công nghiệp CCN-DT2 sau khi điều chỉnh (ký hiệu CCN-DT2, CCN-DT2A) có tổng diện tích khoảng 2,89 ha, đất sản xuất nông nghiệp SXNN18 giảm còn 6,03 ha.

Lý do: Nhằm bảo đảm tính thống nhất giữa quy hoạch và hiện trạng sử dụng đất. Khu vực đề xuất điều chỉnh hiện đang là nghĩa địa hiện trạng, khó có khả năng giải phóng mặt bằng để phát triển công nghiệp. Việc giữ nguyên chức năng đất nghĩa địa đối với phần diện tích này góp phần hạn chế xung đột trong sử dụng đất, bảo đảm an sinh xã hội, đồng thời nâng cao tính khả thi, tính bền vững và hiệu quả thực hiện quy hoạch.

Nội dung điều chỉnh phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại Khoản 5, Điều 45 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ: Với các nội dung điều chỉnh nêu trên sẽ có sự biến động về diện tích các chức năng sử dụng đất, cụ thể như sau:

a) Bảng biến động sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ so với năm 2021:

STT	Mục đích sử dụng đất	Ký hiệu	BD từ năm 2021- 2026		
			QHC 2021	DCCB 2026	(+/-) HA
I	Đất nông nghiệp		300,68	296,07	-4,61
1	Đất trồng trọt	SXNN	256,48	252,76	-3,72
2	Đất nuôi trồng thủy sản		44,20	43,31	-0,89
II	Đất phi nông nghiệp		316,31	320,92	4,61
1	Đất ở hiện trạng cải tạo	DCHT	123,05	123,22	0,17
2	Đất ở mới đến năm 2025	DCM	9,37	9,37	
3	Đất ở mới đến năm 2030	DCM*	26,34	26,34	
4	Đất phát triển dân cư	DPTDC	16,48	16,48	
5	Đất khu cơ quan, công sở xã	KCS	1,52	1,52	
5.1	Đất UBND xã	UBND	0,81	0,81	
5.2	Đất công an xã	CA-X	0,12	0,12	
5.4	Đất y tế	YTE	0,16	0,16	
5.5	Đất bưu chính viễn thông	BC	0,03	0,03	
5.6	Đất xây dựng đài tưởng niệm	DTN	0,40	0,40	
6	Trung tâm văn hóa - thể dục thể thao	VH-TT	2,00	2,00	
6.1	Trung tâm văn hóa xã		0,60	0,60	
6.2	Cây xanh - cụm thể thao		1,40	1,40	
7	Đất giáo dục	GD	5,10	5,10	
8	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	CX	2,04	2,04	
9	Đất công cộng	CC	4,45	4,45	
10	Đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền	DT	1,96	1,96	
11	Đất công nghiệp hiện trạng	CNHT		1,11	1,11
12	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	CCN	28,00	23,83	-4,17
13	Đất dự trữ công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	CCN-DT	6,50	6,15	-0,35
14	Đất dịch vụ thương mại	TM	9,18	9,18	

15	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	86,52	94,37	7,85
15.1	Đất giao thông	GT	68,16	70,00	1,84
15.2	Đất hành lang đường điện 110kv			3,73	3,73
15.3	Đất xử lý chất thải rắn	XLR	0,96	0,96	
15.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NĐ	17,40	19,68	2,28
III	Đất khác		36,01	36,01	
	Đất sông ngòi, kênh rạch & mặt nước chuyên dùng	DMN	36,01	36,01	
	Tổng diện tích lập quy hoạch		653,00	653,00	

b) Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ:

STT	Mục đích sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nông nghiệp		296,07	45,34
1	Đất trồng trọt	SXNN	252,76	38,71
2	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	43,31	6,63
II	Đất phi nông nghiệp		320,92	49,15
1	Đất ở hiện trạng cải tạo	DCHT	123,22	18,87
2	Đất ở mới đến năm 2025	DCM	9,37	1,43
3	Đất ở mới đến năm 2030	DCM*	26,34	4,03
4	Đất phát triển dân cư	DPTDC	16,48	2,52
5	Đất khu cơ quan, công sở xã	KCS	1,52	0,23
5.1	Đất UBND xã	UBND	0,81	0,12
5.2	Đất công an xã	CA-X	0,12	0,02
5.4	Đất y tế	YTE	0,16	0,02
5.5	Đất bưu chính viễn thông	BC	0,03	0,00
5.6	Đất xây dựng đài tưởng niệm	DTN	0,40	0,06
6	Trung tâm văn hóa - thể dục thể thao	VH-TT	2,00	0,31
6.1	Trung tâm văn hóa xã		0,60	0,09
6.2	Cây xanh - cụm thể thao		1,40	0,21
7	Đất giáo dục	GD	5,10	0,78
8	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	CX	2,04	0,31
9	Đất công cộng	CC	4,45	0,68
10	Đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền	DT	1,96	0,30
11	Đất công nghiệp hiện trạng	CNHT	1,11	0,17
12	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	CCN	23,83	3,65
13	Đất dự trữ công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	CCN-DT	6,15	0,94
14	Đất dịch vụ thương mại	TM	9,18	1,41
15	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	94,37	14,45
15.1	Đất giao thông	GT	70,00	10,72
15.2	Đất hành lang đường điện 110kv		3,73	0,57

15.3	Đất xử lý chất thải rắn	XLR	0,96	0,15
15.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NĐ	19,68	3,01
III	Đất khác		36,01	5,51
	Đất sông ngòi, kênh rạch & mặt nước chuyên dùng	DMN	36,01	5,51
	Tổng diện tích lập quy hoạch		653,00	100,00

4. Các nội dung khác:

- Các nội dung khác của đồ án không điều chỉnh, giữ nguyên theo Quyết định số 1886/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND huyện Hậu Lộc v/v phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Thuần Lộc, huyện Hậu Lộc giai đoạn 2021 đến năm 2030.

- Những nội dung đề nghị điều chỉnh cục bộ chức năng nêu trên không làm thay đổi đến định hướng phát triển theo quy hoạch được duyệt, đồng thời đảm bảo cho quy hoạch được thực hiện thuận lợi trong thực tế và mang lại hiệu quả, tính khả thi cao.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Trung tâm cung ứng dịch vụ công xã Hậu Lộc có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ theo quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết để đóng dấu, lưu trữ theo quy định.

- Phối hợp với phòng Kinh tế tổ chức công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt; bàn giao hồ sơ, tài liệu cho UBND xã Hậu Lộc làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

2. Phòng Kinh tế: Quản lý xây dựng trong khu vực theo quy hoạch và quản lý đồ án quy hoạch. Tổ chức, quản lý việc thực hiện các dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

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

Chánh văn phòng HĐND - UBND xã; các Trưởng phòng: Kinh tế, Văn hóa - Xã hội; Thủ trưởng các ngành, các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 QĐ;
- Chủ tịch, các PCT (để b/c);
- Lưu: VT, KT.

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

Nguyễn Nhật Vũ

