

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ HẬU LỘC**

Số: /QĐ - UBND

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

Hậu Lộc, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hậu Lộc,
huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035 (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 tháng 6 năm 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 các 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 tháng 7 năm 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 4907/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Thanh Hoá v/v phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 4801/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá v/v phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035; Quyết định số 4865/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Thanh Hoá v/v phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế xã Hậu Lộc tại Báo cáo thẩm định số 14/BCTĐ-KT ngày 20/3/2026 về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035 (nay là xã Hậu Lộc), kèm theo Tờ trình số 53/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 thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035 (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: Cập nhật Dự án xuất tuyến 110kV sau TBA 220kV Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá và điều chỉnh các lô đất ảnh hưởng bởi tuyến đường điện; các lô đất công trình công cộng (Đất công sở, đất sân vận động, đất trường học) phục vụ nhu cầu thực tế của địa phương. Quy mô khoảng 17,6 ha.

2. Các nội dung điều chỉnh cục bộ:

a) Nội dung 1: Cập nhật Dự án xuất tuyến 110kV sau TBA 220kV Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá.

Lý do: Dự án xuất tuyến 110kV sau TBA 220kV Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá đoạn qua xã Hậu Lộc 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.

b) Nội dung 2: Điều chỉnh chức năng lô đất dân cư mới phát triển ký hiệu DCM8 (diện tích khoảng 2,5ha) thành đất giáo dục ký hiệu DT-DG2 (diện tích 2,0ha), đất ở hiện trạng ký hiệu DCHT31A (diện tích 0,3ha), DCHT31B (diện tích 0,1ha), đất dân cư mới phát triển ký hiệu DCM26 (diện tích khoảng 0,03ha) và đất giao thông (diện tích 0,95ha).

Lý do: Hiện trạng khu vực gồm các đất trường mầm non thị trấn, trường THCS thị trấn và trường PTTH Đinh Chương Dương hiện không sử dụng do đó quy hoạch thời kỳ trước đã chuyển chức năng thành đất đơn vị ở và bố trí đất giáo dục ra vị trí khác. Tuy nhiên, để đáp ứng nhu cầu của địa phương cần chuyển lại thành đất giáo dục. Quỹ đất còn lại bố trí đất dân cư mới phát triển và đất giao thông nội bộ để phù hợp với nhu cầu của khu vực.

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.

c) Nội dung 3: Cập nhật dự án “tuyến đường từ ngã tư thị trấn Hậu Lộc đến đường QL.10 - Phạm Bình, huyện Hậu Lộc” được Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc phê duyệt tại quyết định số 1953/QĐ-UBND ngày 29/5/2024. Điều chỉnh diện tích đất ở mới, đất ở hiện trạng, đất cây xanh, đất trung tâm văn hóa ảnh hưởng bởi tuyến đường.

Lý do: Cập nhật dự án vào quy hoạch để phù hợp hiện trạng xây dựng và sử dụng đất; bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ giữa quy hoạch và thực tế đầu tư xây dựng.

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.

d) Nội dung 4: Điều chỉnh diện tích chức năng lô đất quy hoạch công sở UBND thị trấn ký hiệu UB-TT (diện tích khoảng 2,5 ha) thành đất dân cư mới phát triển ký hiệu DCM25 (diện tích khoảng 2,5 ha).

Lý do: Việc sáp nhập xã, tổ chức mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, đã bố trí công sở UBND xã tại vị trí khác, đáp ứng đầy đủ nhu cầu sử dụng và phạm vi phục vụ. Trên cơ sở đó, việc điều chỉnh chức năng sử dụng đất từ đất công sở UBND thị trấn sang đất dân cư mới phát triển, nhằm đáp ứng nhu cầu bố trí đất ở cho dân cư khu vực, do đã điều chỉnh lô đất dân cư mới phát triển DCM8 sang đất giáo dục ký hiệu DT-DG2 (nội dung 2), để tránh lãng phí quỹ đất và tăng hiệu quả khai thác, đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị - dân cư trong giai đoạn hiện nay.

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:

a) Biến động sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ so với năm 2023:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Biến động GD1 (2020-2026)				Biến động GD2 (2026-2035)			
			QHPD 2023	ĐCCB 2026	(+/-)	Tỷ lệ (%)	QHPD 2023	ĐCCB 2026	(+/-)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch		1.712,8	1.712,8		100	1.712,8	1.712,8		100
A	Đất xây dựng đô thị		783,7	783,7		45,8	911,1	911,1		53,2
I	Đất dân dụng		461,4	461,6	0,2	27,0	485,6	485,8	0,2	28,4
1	Đất vị ở		396,7	396,9	0,2	23,2	420,9	421,1	0,2	24,6
1.1	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	DC HT	321,9	322,2	0,3	18,8	321,9	322,2	0,3	18,8
1.2	Đất dân cư mới phát triển	DC M	74,8	74,7	-0,1	4,4	99,0	98,9	-0,1	5,8
2	Đất công cộng đô thị (cấp thị trấn)		29,5	27,0	-2,5	1,6	29,5	27,0	-2,5	1,6
2.1	Đất trụ sở UBND thị trấn	UB-TT	2,5			0,0	2,5			0,0
2.2	Đất công trình văn hóa - thể thao	VH-TT	1,7	1,7		0,1	1,7	1,7		0,1
2.3	Đất chợ	TM-C	1,9	1,9		0,1	1,9	1,9		0,1
2.4	Đất dịch vụ thương mại	TM	21,3	21,3		1,2	21,3	21,3		1,2
2.5	Đất công trình công cộng khác	CC	2,1	2,1		0,1	2,1	0,0		0,0
3	Đất trường học		14,1	16,3	2,2	1,0	14,1	16,3	2,2	1,0

4	Đất cây xanh đô thị (công viên cây xanh, bãi đỗ xe)	CV-CX	21,1	21,4	0,3	1,2	21,1	21,4	0,3	1,2
II	Đất ngoài dân dụng		105,6	105,0	-0,6	6,1	132,1	131,5	-0,6	7,7
1	Đất công nghiệp	CN	36,4	36,4		2,1	47,1	47,1		2,7
2	Đất trung tâm dạy nghề	DT-GD					5,0	5,0		0,3
3	Đất cơ quan hành chính (cấp huyện)	CQ	8,8	8,8		0,5	19,6	19,6		1,1
4	Đất trung tâm y tế (bệnh viện, trạm y tế)	YT	4,9	4,9		0,3	4,9	4,9		0,3
5	Đất tôn giáo - di tích	DT	4,2	4,2		0,2	4,2	4,2		0,2
6	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật		8,1	8,1		0,5	8,1	8,1		0,5
7	Đất cây xanh ngoài dân dụng		22,3	21,7	-0,6	1,3	22,3	21,7	-0,6	1,3
8	Đất quốc phòng, an ninh (BCH QS huyện)	QP	0,9	0,9		0,1	0,9	0,9		0,1
9	Đất nghĩa trang, nghĩa địa		18,6	18,6		1,1	18,6	18,6		1,1
10	Đất sản xuất kinh doanh	SX KD	1,4	1,4		0,1	1,4	1,4		0,1
III	Đất giao thông		166,0	166,4	0,3	9,7	166,0	166,4	0,3	9,7
IV	Đất dự trữ phát triển		50,7	50,7		3,0	127,4	127,4		7,4
B	Đất khác		929,1	929,1		54,2	801,7	801,7		46,8
1	Đất nông nghiệp		859,2	859,2		50,2	731,8	731,8		42,7
1.1	Đất SXNN đến năm 2035 (dự trữ phát triển)	DT PT	127,4	127,4		7,4	0,0	0,0		0,0
1.2	Đất sản xuất nông nghiệp	SX NN	499,0	499,0		29,1	499,0	499,0		29,1
1.3	Đất sản xuất nông nghiệp khác (trang trại)	NN K	46,5	46,5		2,7	46,5	46,5		2,7
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản kết hợp DLST	NT S	186,3	186,3		10,9	186,3	186,3		10,9
2	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước (sông, hồ,...)		69,9	69,9		4,1	69,9	69,9		4,1
Khu vực đất phát triển đô thị (thuộc xã Mỹ Lộc và Thuần Lộc) - Diện tích 95ha										

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

STT	Loại đất	Ký hiệu	Giai đoạn 1 (2020-2025)		Giai đoạn 2 (2025-2035)	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch		1.712,8	100	1.712,8	100
A	Đất xây dựng đô thị		783,7	45,8	911,1	53,2
I	Đất dân dụng		461,6	27,0	485,8	28,4
1	Đất vị ở		396,9	23,2	421,1	24,6
1.1	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	DCHT	322,2	18,8	322,2	18,8
1.2	Đất dân cư mới phát triển	DCM	74,7	4,4	98,9	5,8
2	Đất công cộng đô thị (cấp thị trấn)		27,0	1,6	27,0	1,6
2.1	Đất công trình văn hóa - thể thao	VH-TT	1,7	0,1	1,7	0,1
2.2	Đất chợ	TM-C	1,9	0,1	1,9	0,1
2.3	Đất dịch vụ thương mại	TM	21,3	1,2	21,3	1,2
2.4	Đất công trình công cộng khác	CC	2,1	0,1	0,0	0,0
3	Đất trường học		16,3	1,0	16,3	1,0
4	Đất cây xanh đô thị (công viên cây xanh, bãi đỗ xe)	CV-CX	21,4	1,2	21,4	1,2
II	Đất ngoài dân dụng		105,0	6,1	131,5	7,7
1	Đất công nghiệp	CN	36,4	2,1	47,1	2,7
2	Đất trung tâm dạy nghề	DT-GD			5,0	0,3
3	Đất cơ quan hành chính (cấp huyện)	CQ	8,8	0,5	19,6	1,1
4	Đất trung tâm y tế (bệnh viện, trạm y tế)	YT	4,9	0,3	4,9	0,3
5	Đất tôn giáo - di tích	DT	4,2	0,2	4,2	0,2
6	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật		8,1	0,5	8,1	0,5
7	Đất cây xanh ngoài dân dụng		21,7	1,3	21,7	1,3
8	Đất quốc phòng, an ninh (bch qs huyện)	QP	0,9	0,1	0,9	0,1
9	Đất nghĩa trang, nghĩa địa		18,6	1,1	18,6	1,1
10	Đất sản xuất kinh doanh	SXKD	1,4	0,1	1,4	0,1
III	Đất giao thông		166,4	9,7	166,4	9,7
IV	Đất dự trữ phát triển		50,7	3,0	127,4	7,4
B	Đất khác		929,1	54,2	801,7	46,8
1	Đất nông nghiệp		859,2	50,2	731,8	42,7
1.1	Đất sxnn đến năm 2035 (dự trữ phát triển)	DTPT	127,4	7,4	0,0	0,0
1.2	Đất sản xuất nông nghiệp	SXNN	499,0	29,1	499,0	29,1
1.3	Đất sản xuất nông nghiệp khác (trang trại)	NNK	46,5	2,7	46,5	2,7
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản kết hợp dlst	NTS	186,3	10,9	186,3	10,9
2	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước (sông, hồ,...)		69,9	4,1	69,9	4,1
Khu vực đất phát triển đô thị (thuộc xã Mỹ Lộc và Thuận Lộc) - Diện tích 95ha						

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực điều chỉnh thực hiện theo các khu chức năng tương ứng được quy định tại quy hoạch chung được duyệt.

5. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc hai bên tuyến đường từ ngã tư thị trấn Hậu Lộc đến đường QL.10 - Phạm Bành được điều chỉnh, đảm bảo phù hợp với các kết nối theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Ngoài nội dung điều chỉnh nêu trên, hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực được giữ nguyên theo quy hoạch chung được phê duyệt.

6. Các nội dung khác: Các nội dung khác của đồ án không điều chỉnh, giữ nguyên theo Quyết định số 4907/QĐ-UBND ngày 20/11/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc đến năm 2035; Quyết định số 4801/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035; Quyết định số 4865/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035.

- Những nội dung đề nghị điều chỉnh cục bộ chức năng nêu trên không làm thay đổi đến định hướng phát triển của đô thị 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 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

