

Số: /QĐ-UBND

Triệu Lộc, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung
xã Tiến Lộc, huyện Hậu Lộc giai đoạn 2021 đến năm 2030
(nay là xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hoá)**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRIỆU LỘC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

Căn cứ 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 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 Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ 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 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng 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 19/5/2021 về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 75/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh về việc Quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp tỉnh mà do UBND cấp xã tổ chức lập;

Căn cứ Công văn số 17888/UBND-CNXXDKH ngày 15/10/2025 của UBND tỉnh về việc giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện các dự án điện 110kV trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Công văn số 9569/SXD-QLHT ngày 25/10/2025 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Công văn số 5795/SXD-QH ngày 15/7/2025 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung liên quan đến công tác quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Công văn số 8135/SXD-QH ngày 17/9/2025 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc trách nhiệm, thẩm quyền của UBND cấp xã;

Căn cứ Quyết định số 2573/QĐ-UBND ngày 11/10/2022 của UBND huyện Hậu Lộc về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Tiến Lộc, huyện Hậu Lộc giai đoạn 2021 đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 1461/SXD-QH ngày 11/02/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xã Tiến Lộc, huyện Hậu Lộc giai đoạn 2021 đến năm 2030 (nay là xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hóa);

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế tại Báo cáo thẩm định số 07/TĐ-KT ngày 28 tháng 02 năm 2026 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xã Tiến Lộc, huyện Hậu Lộc, giai đoạn 2021 đến năm 2030 (nay là xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xã Tiến Lộc, huyện Hậu Lộc, giai đoạn 2021 đến năm 2030 (nay là xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hóa), với những nội dung như sau:

1. Lý do, sự cần thiết lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Ngày 11/10/2022, UBND huyện Hậu Lộc đã phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Tiến Lộc, huyện Hậu Lộc giai đoạn 2021 đến năm 2030 tại Quyết định số 2573/QĐ-UBND ngày 11/10/2022. Quy hoạch được duyệt làm cơ sở để quản lý các hoạt động xây dựng và triển khai lập các quy hoạch chi tiết, dự án trên địa bàn xã Tiến Lộc trong ranh giới đồ án quy hoạch. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng và thu hút các dự án đầu tư trên địa bàn, đã phát sinh một số tồn tại, khó khăn, vướng mắc; đó là: Trong quá trình triển khai thực hiện rà soát quy hoạch chung xây dựng xã Tiến Lộc được duyệt, nhận thấy chức năng sử dụng đất một số vị trí không còn phù hợp so với định hướng phát triển kinh tế, xã hội và nhu cầu sử dụng đất thực tiễn của địa phương trong giai đoạn hiện nay và do điều chỉnh dự án xuất tuyến 110KV sau TBA 220KV Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa nên một số công trình dự án được điều chỉnh để phù hợp với định hướng phát triển kinh tế của địa phương.

- Việc điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn phù hợp với nội dung được quy định Tại khoản 5 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024: *“Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu diện tích sàn*

nhà ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch”.

Để đảm bảo quản lý và khai thác quỹ đất hiệu quả, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế nhằm thu hút, kêu gọi đầu tư; phát triển kinh tế xã hội tại địa phương việc điều chỉnh và hoán đổi vị trí chức năng sử dụng đất của một số lô đất theo quy hoạch chung được duyệt là rất cần thiết.

2. Các nội dung điều chỉnh cục bộ:

2.1. Nội dung 1:

- Điều chỉnh ranh giới và giữ nguyên diện tích quy hoạch đất ở mới (ký hiệu DCM 25-5) diện tích 5,56ha.

- Lý do: Thực hiện Công văn số 11303/UBND-VNXDKH, ngày 16/7/2025 của UBND tỉnh về việc giao hồ sơ thỏa thuận hướng tuyến dự án xuất tuyến 110kV sau trạm biến áp 220kV Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa, và trên cơ sở biên bản làm việc về hướng tuyến, dự án Xuất tuyến 110kV sau TBA 220kV Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá, giữa Đại diện Chủ đầu tư với Đại diện UBND các xã: Hậu Lộc, Triệu Lộc, Đông Thành, Hoa Lộc, Hoàng Sơn, Hoàng Phú, Hoàng Hoá, Hoàng Tiến, Hoàng Thanh, tỉnh Thanh Hoá.

2.2. Nội dung 2:

- Điều chỉnh diện tích tăng 1,27ha đất xây dựng các khu chức năng (đất Thương mại - dịch vụ) do dịch chuyển hướng tuyến dự án xuất tuyến 110kV sau trạm biến áp 220kV tại các vị trí sau: Vị trí 1 (ký hiệu TMD-1) diện tích từ 17,85ha thành 18,26ha (tăng 0,41ha); Vị trí 2 (ký hiệu TMD-2) diện tích từ 4,92ha thành 5,71ha (tăng 0,79ha) và bổ sung quy hoạch diện tích mới 0,07ha (ký hiệu TMD-3).

- Lý do: Thực hiện điều chỉnh hướng tuyến đường dây theo Công văn số 11303/UBND-VNXDKH, ngày 16/7/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa; Đảm bảo thống nhất chủ trương thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội của xã Triệu Lộc và phù hợp với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong giai đoạn phát triển hiện nay của địa phương.

2.3. Nội dung 3:

- Xóa bỏ tuyến đường dây 220kV và điều chỉnh tên gọi đường điện 220kV thành 110kV với chiều dài tuyến khoảng 4.785m.

- Lý do: Hướng tuyến đường dây 220kV không còn đi qua phạm vi của quy hoạch, và hướng tuyến của đường dây 110kV được thay thế hướng tuyến đường dây 220kV.

3. Biến động sử dụng đất sau điều chỉnh:

Bảng 1: Tổng hợp các lô đất điều chỉnh:

| STT | Lô đất điều chỉnh | Diện tích được phê duyệt | | Diện tích sau điều chỉnh cục bộ | | Tăng (+) giảm (-) |
|----------|--|--------------------------|----------------|---------------------------------|----------------|----------------------|
| | | Ký hiệu | Diện tích (ha) | Ký hiệu | Diện tích (ha) | |
| 1 | Đất ở | DCM | 5,56 | | 5,56 | |
| | | DCM 25-5 | 5,56 | DCM 25-5 | 5,56 | |
| 2 | Đất xây dựng các chức năng khác | TMD | 22,77 | | 24,04 | 1,27 |
| | | TMD-1 | 17,85 | TMD-1 | 18,26 | 0,41 |
| | | TMD-2 | 4,92 | TMD-2 | 5,71 | 0,79 |
| | | TMD-3 | | TMD-3 | 0,07 | 0,07 |
| | Tổng diện tích | | 28,33 | | 29,60 | 1,27 |

Bảng 2: Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:

| STT | Hạng mục | So sánh trước và sau điều chỉnh cục bộ đến năm 2030 | | |
|----------|---|---|---|----------------|
| | | Diện tích được duyệt đến năm 2030 (ha) | Diện tích sau điều chỉnh cục bộ năm 2030 (ha) | Tăng giảm (ha) |
| | Tổng diện tích đất tự nhiên | 764,11 | 764,11 | |
| 1 | Đất nông nghiệp | 432,61 | 431,41 | -1,20 |
| 1.1 | Đất trồng lúa | 228,68 | 227,48 | -1,20 |
| 1.2 | Đất trồng trọt khác | 8,07 | 8,07 | |
| 1.3 | Đất rừng sản xuất | 0,00 | | |
| 1.4 | Đất rừng phòng hộ | 0,00 | | |
| 1.5 | Đất rừng đặc dụng | 152,32 | 152,32 | |
| 1.6 | Đất nuôi trồng thủy sản | 1,30 | 1,30 | |
| 1.7 | Đất làm muối | 0,00 | | |
| 1.8 | Đất nông nghiệp khác | 42,24 | 42,24 | |
| 2 | Đất xây dựng | 319,88 | 321,08 | 1,20 |
| 2.1 | Đất ở | 96,86 | 96,79 | -0,07 |
| 2.2 | Đất công cộng | 6,77 | 6,77 | |
| 2.3 | Đất cây xanh, thể dục thể thao | 6,35 | 6,35 | |
| 2.4 | Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình, đền | 2,23 | 2,23 | |
| 2.5 | Đất công nghiệp, TT công nghiệp và làng nghề | 69,35 | 69,35 | |

| | | | | |
|----------|--|--------------|--------------|------|
| 2.6 | Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng | | | |
| 2.7 | Đất xây dựng các khu chức năng khác | 48,87 | 50,14 | 1,27 |
| 2.8 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 76,14 | 76,14 | |
| 2.9 | Đất hạ tầng phục vụ sản xuất | 13,00 | 13,00 | |
| 2.10 | Đất quốc phòng, an ninh | 0,31 | 0,31 | |
| 3 | Đất khác | 11,62 | 11,62 | |
| 3.1 | Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng | 5,98 | 5,98 | |

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. Các nội dung khác:

- Các nội dung khác của đồ án không điều chỉnh, giữ nguyên theo Quyết định số 2573/QĐ-UBND ngày 11/10/2022 của UBND huyện Hậu Lộc về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Tiến Lộc, huyện Hậu Lộc giai đoạn 2021 đến năm 2030 (nay là xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hoá).

6. Các giải pháp khắc phục phát sinh do điều chỉnh:

- Các nội dung điều chỉnh cục bộ nêu trên không ảnh hưởng đến các dự án đã và đang triển khai trên địa bàn xã.

- Một số tuyến đường điều chỉnh sẽ được cụ thể hóa trong bước lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu vực trên địa bàn xã.

- Các nội dung điều chỉnh cục bộ đã được nghiên cứu đồng thời đề xuất giải pháp khắc phục để tính toán, cân đối lại đảm bảo nhu cầu sử dụng đất của các chức năng cho xã, việc tổ chức không gian và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác... đảm bảo hiệu quả, đồng bộ, giảm thiểu tác động đến cảnh quan, môi trường, HTKT chung.

- Các nội dung điều chỉnh sẽ được công bố, công khai quy hoạch, đăng tải thông tin quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng, cho các cơ quan tổ chức, cá nhân trong phạm vi quy hoạch được biết và thực hiện.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

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

- Hoàn thiện hồ sơ theo nội dung phê duyệt; bàn giao đầy đủ hồ sơ cho UBND xã Triệu Lộc để quản lý và thực hiện lưu trữ theo quy định.

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung Điều chỉnh cục bộ được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt để các tổ chức và nhân dân biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện.

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định

các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, nguồn khai thác từ quỹ đất bằng các cơ chế chính sách theo quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Phòng Kinh tế, các ban, ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã; Trưởng các phòng: Kinh tế, Văn hóa-Xã hội; Giám đốc Trung tâm cung ứng dịch vụ công 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;
- Lưu: VT, KT.

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

Tổng Trần Anh