

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết
tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dọc hai bên đường dự án CSEDP
thuộc Khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 1442/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dọc hai bên đường CSEDP thuộc khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4226/SXD-PTĐT ngày 13 tháng 7 năm 2020 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dọc hai bên đường dự án CSEDP thuộc Khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 238/TTr-TTPTQĐ ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dọc hai bên đường dự án CSEDP thuộc Khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch

- Diện tích lập quy hoạch điều chỉnh 18,97 ha, bao gồm Khu A, Khu B và Khu C có ranh giới như sau:

* Khu A: Diện tích mở rộng (bổ sung quy hoạch đoạn đường Đông Sơn 4 dài 269,7m): 7,66 ha.

+ Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch mặt bằng 90;

+ Phía Đông Bắc giáp công viên cây xanh Khu dân cư Đông Nam khu đô thị Đông Phát;

+ Phía Đông Nam giáp đường CSEDP (Đường Hợp phần 1 dự án phát triển toàn diện Kinh tế xã hội thành phố Thanh Hóa);

+ Phía Tây Nam đường quy hoạch Đông Sơn 7.

* Khu B: Diện tích 7,33 ha.

+ Phía Tây Bắc giáp khu dân cư hiện trạng dọc đường Lương Đắc Bằng;

+ Phía Đông Nam giáp đường CSEDP;

+ Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch khu dân cư Đông Nam khu đô thị Đông Phát.

* Khu C: Diện tích 3,98 ha.

+ Phía Tây Bắc và Đông Bắc giáp đường CSEDP;

+ Phía Đông Nam giáp Khu dân cư hiện trạng dọc Kênh B27;

+ Phía Tây Nam giáp Đường quy hoạch khu dân cư Đông Nam khu đô thị Đông Phát.

2. Lý do điều chỉnh: Chỉnh trang khớp nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan tại các khu vực tiếp giáp khu dân cư hiện trạng; cập nhật các dự án đường đi qua khu dân cư đang được UBND thành phố Thanh Hóa đầu tư. Điều chỉnh, sắp xếp lại vị trí một số khu chức năng cho phù hợp với điều kiện thực tế, công tác quản lý cũng như tính khả thi khi thực hiện quy hoạch.

3. Các nội dung điều chỉnh

- Đối với khu đất chia lô CL02:
 - + Điều chỉnh giữ nguyên tuyến ngõ hiện trạng khu dân cư đồng thời mở rộng, kết nối với đường giao thông theo quy hoạch;
 - + Điều chỉnh các lô đất từ CL02.19 đến lô CL02.32 thành đất dân cư hiện trạng, đất giao thông và đất cây xanh + Nhà văn hóa;
- Đối với Nhà văn hóa 01 (VH.01): Điều chỉnh thành đất ở chia lô và dân cư hiện trạng.
- Đối với khu đất chia lô CL05: Điều chỉnh một phần (lô CL05.1 và CL05.8) thành đất dân cư hiện trạng; phần còn lại giữ nguyên là đất ở chia lô theo quy hoạch được duyệt.
- Đối với khu đất chia lô CL06 và phần diện tích đất giao thông phía Tây Nam CL06: Sắp xếp điều chỉnh thành đất ở chia lô.
- Đối với khu đất chia lô L07: Điều chỉnh 1 phần thành đất dân cư hiện trạng, phần còn lại giữ nguyên là đất ở chia lô (có sắp xếp, điều chỉnh cho phù hợp với nội dung điều chỉnh của CL06).
- Cập nhật tuyến đường đi qua khu dân cư hiện trạng phố 8, phố 9 phường Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 8366/UBND-CN ngày 17/7/2018.
- + Điều chỉnh các lô L09.34, L09.35, L09.36 thành đất dân cư hiện trạng và đất giao thông của tuyến đường đi qua khu dân cư hiện trạng.
- + Sắp xếp, điều chỉnh lại kích thước 03 lô đất L09.31, L09.32, L09.33 cho phù hợp với diện tích đất thực tế còn lại.
- Mở rộng ranh giới lập quy hoạch: Bổ sung phần đường giao thông kết nối từ đường Hợp phần 1 dự án CSEDP với Khu đô thị Đông Phát (đường Đông Sơn 4, lộ giới 24m, lòng đường 12m, vỉa hè hai bên 2x6,0m) để thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang đảm bảo tính đồng bộ.

4. So sánh chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án đã được phê duyệt và phương án điều chỉnh:

Quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 1442/QĐ-UBND ngày 15/5/2014				Phương án quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh cục bộ.			Chênh lệch
STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	
A	Đất ở		77.068,07	Đất ở		74.943,74	Giảm (2.124,34)
I	Chung cư	CC	9.548,73	Chung cư	CC	19.548,73	-
II	Biệt thự		9.707,91	Biệt thự		9.707,91	-
III	Đất chia lô		47.811,43	Đất chia lô		45.687,09	Giảm (2.124,34)
1	CL-01		1.724,30	CL-01		1.724,30	-
2	CL-02		3.609,01	CL-02		2.411,80	Giảm (1.197,21)
3	CL-03		5.539,46	CL-03		5.539,46	-
4	CL-04		3.487,46	CL-04		3.487,46	-
5	CL-05		689,50	CL-05		529,50	Giảm (160,00)
6	CL-06		220,50	CL-06		746,50	Tăng 526,00
7	CL-07		1.183,54	CL-07		-	Giảm (1.183,54)
8	CL-08		2.593,00	CL-08		2.593,00	-
9	CL-09		2.975,86	CL-09		2.866,28	Giảm (109,58)
10	CL-10		7.747,80	CL-10		7.747,80	-
11	CL-11		3.634,00	CL-11		3.634,00	-
12	CL-12		3.625,11	CL-12		3.625,11	-
13	CL-13		3.309,02	CL-13		3.309,02	-
14	CL-14		7.472,85	CL-14		7.472,85	-
B				Đất dân cư hiện trạng	HT	2.700,87	Tăng 2.700,87
				HT-01	HT-01	805,00	
				HT-02	HT-02	425,77	
				HT-03	HT-03	1.415,10	
				HT-04	HT-04	55,00	
C	Đất văn hóa công cộng	VH	2.086,25	Đất văn hóa công cộng	VH	2.086,14	Giảm (0,11)
1	Đất văn hóa 01	VH.01	387,31	Đất văn hóa 01	VH.01	387,20	
2	Đất văn hóa 02	VH.02	863,74	Đất văn hóa 02	VH.02	863,74	
3	Đất văn hóa 03	VH.03	835,20	Đất văn hóa 03	VH.03	835,20	

Quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 1442/QĐ-UBND ngày 15/5/2014				Phương án quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh cục bộ.			Chênh lệch
STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	
Đ	Công viên, cây xanh	CX	36.508,88	Công viên, cây xanh	CX	36.629,38	Tăng 120,50
1	Công viên, cây xanh	CX-01	35.896,88	Công viên, cây xanh	CX-01	35.896,88	
2	Cây xanh	CX-02	612,00	Cây xanh	CX-02	612,00	
3				Cây xanh	CX-03	120,50	
E	Đất giáo dục		18.591,25	Đất giáo dục		18.591,25	-
1	Trường mầm non	MN	5.973,67	Trường mầm non	MN	5.973,67	
2	Trường THCS	TH	12.617,58	Trường THCS	TH	12.617,58	
F	Đất y tế	YT	3.651,81	Đất y tế	YT	3.651,81	-
G	Đất giao thông, HTKT		45.273,69	Đất giao thông, HTKT		51.098,12	Tăng 5.824,43
1	Bãi đỗ xe		2.984,22	Bãi đỗ xe		2.984,22	
2	Giao thông		40.770,24	Giao thông		47.251,29	
3	Taluy và rãnh thu		1.519,23	Taluy và rãnh thu		862,61	
TỔNG			183.179,95	TỔNG			189.701,30

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất điều chỉnh:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD (%)	Hệ số SDD (lần)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích		189.701,30				100,00
A	Đất ở		74.943,74				39,51
1	Chung cư	C.C	19.548,73	30%	4,5	1.-.15	10,31
2	Biệt thự	BT	9.707,91	50%	1.5	1.-.3	5,12
3	Chia lô 01	L01	1.724,30	80%		2.-.5	0,91
4	Chia lô 02	L02	2.411,80	80%	4,0	2.-.5	1,27
5	Chia lô 03	L03	5.539,46	80%	4,0	2.-.5	2,92
6	Chia lô 04	L04	3.487,46	80%	4,0	2.-.5	1,84
7	Chia lô 05	L05	529,50	80%	4,0	2.-.5	0,28
8	Chia lô 06	L06	746,50	80%	4,0	2.-.5	0,39
9	Chia lô 07	L07		80%	4,0	2.-.5	0,00
10	Chia lô 08	L08	2.593,00	80%	4,0	2.-.5	1,37
11	Chia lô 09	L09	2.866,28	80%	4,0	2.-.5	1,51

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD (%)	Hệ số SDD (lần)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
12	Chia lô 10	L10	7.747,80	80%	4,0	2.-.5	4,08
13	Chia lô 11	L11	3.634,00	80%	4,0	2.-.5	1,92
14	Chia lô 12	L12	3.625,11	80%	4,0	2.-.5	1,91
15	Chia lô 13	L13	3.309,02	80%	4,0	2.-.5	1,74
16	Chia lô 14	L14	7.472,85	80%	4,0	2.-.5	3,94
B	Đất dân cư hiện trạng	HT	2.700,87				1,42
C	Đất văn hóa cộng đồng		2.086,14				1,10
1		VH-01	387,20	50%	1,5	1-3	0,20
2		VH-02	863,74	50%	1,5	1-3	0,46
3		VH-03	835,20	50%	1,5	1-3	0,44
Đ	Công viên, cây xanh		36.629,38				19,31
2		CX-01	35.896,88	-	-	-	18,92
3		CX-02	612,00	-	-	-	0,32
		CX-03	120,50	-	-	-	0,06
E	Đất giáo dục		18.591,25				9,80
1		MN-01	5.973,67	40%	1,2	1-3	3,15
2		TH-01	12.617,58	40%	1,2	1-3	6,65
F	Đất y tế		3.651,81				1,93
G	Đất giao thông, HTKT		51.098,12				26,94
1	Bãi đỗ xe		2.984,22				
2	Giao thông		47.251,29				
3	Taluy và rãnh thu nước		862,61				

5. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Cơ bản giữ nguyên hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo MBQH chi tiết 1/500 Khu dân cư dọc hai bên đường CSEDP thuộc khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1442/QĐ-UBND ngày 15/5/2014;

- Điều chỉnh lại quy hoạch thiết kế san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện sinh hoạt của các lô đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch để đảm bảo đồng bộ. Riêng đường giao thông, bổ sung mặt cắt 3*-3* (Lộ giới: 10,5m, lòng đường 7,5m, vỉa hè 0,0m+3,0m phía giáp đất thổ cư);

- Quy hoạch hệ thống cấp nước: Cập nhật phương án thẩm duyệt PCCC của dự án đã được Cơ quan Cảnh sát PCCC tỉnh Thanh Hóa tại Văn bản số 130/TĐ-PCCC-P3 ngày 13/4/2018;

- Bổ sung đoạn tuyến giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường Đông Sơn 4 (Mặt cắt 5-5, lộ giới: 24m, lòng đường 12m, vỉa hè bao bên 2x6,0m)) để phù hợp với dự án đầu tư: HTKT Khu dân cư dọc hai bên đường dự án CSEDP thuộc Khu đô thị Đông Sơn thành phố Thanh Hóa đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1810/QĐ-UBND ngày 27/5/2016.

6. Các nội dung khác

- Các nội dung không điều chỉnh thực hiện theo Quyết định số 1442/QĐ-UBND ngày 15/5/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dọc hai bên đường CSEDP thuộc khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa.

- Chấp thuận kinh phí lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo đề nghị của Sở Xây dựng và Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa với kinh phí là 83.428.000đ (Bằng chữ: Tám mươi ba triệu, bốn trăm hai mươi tám nghìn đồng). Kinh phí sử dụng từ nguồn khai thác quỹ đất của dự án, trước mắt Trung tâm sử dụng từ nguồn vốn được giao phát triển quỹ đất để thực hiện.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung trên; gửi Sở Xây dựng dựng kiểm tra đóng dấu, lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý, thực hiện.

- Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND thành phố Thanh Hóa, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H9.(2020)QDPD_DC CB KDC duong CSEDP

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Mai Xuân Liêm