

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THANH HÓA**

Số: 2672/QĐ-UBND

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

TP. Thanh Hóa, ngày 29 tháng 3 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**V/v Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư
phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THANH HÓA

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND các cấp ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số: 30/2009/QH 12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật xây dựng số: 50/2014/QH 13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số: 12/2016/TT-BXD, ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Đông Hương, Thành phố Thanh Hóa được chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 20/01/2009;

Căn cứ Công văn số 1194/UBND-CN ngày 08/02/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 1552/QĐ-UBND ngày 28/02/2017 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa V/v Phê duyệt chủ trương và giao đơn vị quản lý dự án lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 10185/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 của UBND thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số 1830/UBND-CN ngày 15/02/2019 của UBND tỉnh về việc chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu dân cư phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa.

Căn cứ Quyết định số 2430/QĐ-UBND ngày 22/3/2019 của UBND thành phố về việc phê duyệt dự toán lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Biên bản họp lấy ý kiến nhân dân về nội dung đồ án nêu trên tại UBND phường Đông Hương ngày 24/7/2017;

Căn cứ Công văn số 0513/SXD-PTĐT, ngày 24/01/2019 của Sở Xây dựng về việc tham mưu chủ trương điều chỉnh quy hoạch khu dân cư phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa;

Xét Tờ trình số 143/TTr-TTPTQĐ ngày 25/3/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây

dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa;
Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa;

2. Cấp quyết định đầu tư: Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa;

3. Chủ đầu tư: Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa;

4. Cơ quan lập quy hoạch: Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Phú Giang.

5. Vị trí, quy mô và ranh giới quy hoạch

a. Vị trí ranh giới:

+ Phía Đông Bắc: Giáp đất dân cư hiện trạng;

+ Phía Đông Nam: Giáp đường quy hoạch;

+ Phía Tây Bắc: Giáp dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây Nam: Giáp dân cư và đường hiện trạng.

+ Quy mô dân số và đất đai:

b. Diện tích và quy mô dân số:

- Diện tích khu đất: 16.825,87 m²;

- Dân số: Dự kiến khoảng 420 người.

6. Lý do điều chỉnh:

Mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 10185/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 với diện tích quy hoạch là 2,26ha. Ngày 08/8/2018, Chủ tịch UBND tỉnh giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa làm bên mời thầu, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất tại Quyết định số 3008/QĐ-UBND. Hiện nay, Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa đang tổ chức lập sơ bộ phương án bồi thường GPMB dự án; tuy nhiên, quá trình khảo sát thực tế hiện trạng sử dụng đất của dự án có một số bất cập như sau:

- Trong phạm vi quy hoạch, khi thực hiện dự án có khoảng 22 hộ dân hiện trạng phải di chuyển GPMB với tổng diện tích đất ở phải thu hồi khoảng 6.000m², do đó cần quỹ đất bố trí tái định cư nhiều và chi phí bồi thường GPMB cao;

- Nhiều diện tích đất của các hộ dân đã sử dụng ở ổn định, nhiều nhà dân hiện trạng nằm trong ranh giới quy hoạch phải thu hồi đất đã xây dựng nhà ở kiên cố nên sẽ khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng; ...

- Quỹ đất khai thác còn lại sau khi tính toán bố trí tái định cư cho các hộ bị thu hồi đất không còn nhiều, tính khả thi của dự án không cao;

Vì vậy, để đảm bảo tính khả thi, hiệu quả đầu tư của dự án, thì việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Mặt bằng quy hoạch khu dân cư phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa là cần thiết.

7. Nội dung điều chỉnh

- Điều chỉnh phạm vi ranh giới quy hoạch (không đưa quỹ đất dân cư hiện trạng vào phạm vi quy hoạch điều chỉnh);
- 04 lô đất, ký hiệu từ A-01 đến A-04 thành đất ở hiện trạng;
- 19 lô đất, ký hiệu từ B-08 đến B-26 thành đất ở hiện trạng;
- Một phần diện tích 02 lô đất, ký hiệu từ C-01 và C-02 thành đất ở hiện trạng;
- 11 lô đất, ký hiệu từ D-04 đến D-14 thành đất ở hiện trạng; 04 lô đất ký hiệu từ D-15 đến D18 thành đất ở hiện trạng và đất bãi đỗ xe (ký hiệu P).
- Một phần diện tích 09 lô đất, ký hiệu từ E-01 đến E-09 thành đất ở hiện trạng;
- Đất quy hoạch đường giao thông (mặt cắt 1-1, đoạn tiếp giáp lô F-01 và lô F30) thành đất dân cư hiện trạng;
- Đất bãi đỗ xe, ký hiệu P1 thành đất ở hiện trạng; một phần đất bãi đỗ xe, ký hiệu P2 thành đất ở hiện trạng;
- Đất Nhà văn hóa, cây xanh (ký hiệu VH-CX, diện tích 333,5 m²) thành đất Vườn hoa, cây xanh.
- Một phần diện tích tuyến đường có mặt cắt 2-2, đoạn đi qua khu dân cư hiện trạng (giới hạn bởi các mốc M27, M28, M29, M30) có lộ giới B= 13,5m (lòng đường 7,5m+ vỉa hè 2x3,0m) điều chỉnh thành mặt cắt 2'-2', có lộ giới B= 5,5m (không có vỉa hè).

8. Bảng cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh

Stt	Loại đất	Ký hiệu lô đất				
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	TCTB
1	Nhà ở chia lô	CL (65 lô)	5.926,30	35,22	80-100	2-5
		CL A				
		CL B				
		CL C	300,00			
		CL D	582,90			
		CL E	612,40			
		CL F	3.006,00			
		CL G	1.424,90			
2	Tái định cư	TĐC (21 lô)	1.671,70	9,94		
		TĐC B	1.367,30			
		TĐC C	304,40			
3	Vườn hoa, cây xanh	VH-CX	333,50	1,98		
4	Hiện trạng	HT				
5	Đất bãi đỗ xe	P	402,00	2,39		
6	Đất giao thông, HTKT	GT	8.492,47	50,47		
	Tổng		16.825,87	100,00		

9. Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh.

Stt	Loại đất	Ký hiệu lô đất	Đã phê duyệt			Điều chỉnh			Diện tích
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐX D (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐX D (%)	+Tăng/ -Giảm
1	Đất nhà ở chia lô	CL	11.150,50	49,24	80-100	5.926,30	35,22	80-100	-5.224,20
		CL A	283,90						-283,90
		CL B	2.874,00						-2.874,00
		CL C	625,10			300,00			-325,10
		CL D	2.168,50			582,90			-1.585,60
		CL E	805,50			612,40			-193,00
		CL F	2.974,00			3.006,00			32,00
		CL G	1.419,50			1.424,90			5,40
2	Đất tái định cư	TĐC				1.671,70	9,94		1.671,70
		TĐC B				1.367,30			1.367,30
		TĐC C				304,40			304,40
3	Đất nhà văn hóa, cây xanh	VH-CX	333,50	1,47	40	333,50 (Vườn hoa, cây xanh)	1,98		0,00
4	Đất hiện trạng	HT	691,17	3,05					-691,17
5	Đất bãi đỗ xe	P	848,00	3,74		402,00	2,39		-446,00
		P1	440,00						-440,00
		P2	408,00			402,00			-6,00
6	Đất giao thông, HTKT	GT	9.622,63	42,49		8.492,47	50,47		-1.130,26
	Tổng		22.645,80	100,00		16.825,87	100,00		-5.819,93

10. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc

- Bố cục cơ bản theo định hướng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Đông Hương, Thành phố Thanh Hóa được chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 20/01/2009.

- Quy hoạch gồm các khu đất chia lô. có kích thước đảm bảo với quy chuẩn xây dựng Việt Nam, phù hợp với nhu cầu ở của người dân và đảm bảo cảnh quan kiến trúc theo từng tuyến phố; khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe tĩnh và các công trình được bố trí tại các trục đường chính nhằm phục vụ hiệu quả cho sinh hoạt cộng đồng; Hình thức kiến trúc hiện đại, hòa hòa đảm bảo kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Việc xây dựng phải tuân thủ theo đúng Quy hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; tầng cao, chiều cao công trình và độ đua ban công... được quy định theo từng tuyến phố. Các công trình trước khi xây dựng phải có đầy đủ thành phần hồ sơ cấp phép xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

- Quy định về thiết kế đô thị đối với nhà chia lô liên kế:
- + Diện tích đất: (50,3- 121,5)/m²/ hộ; chiều rộng tối thiểu mỗi lô là: 5m
- + Mật độ xây dựng: (80-100)%;
- + Tầng cao từ 2- 5 tầng; Tầng 1 cao 3.9m các tầng còn lại cao (3,6- 3,3) m; Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; Ban công lô gia theo quy chuẩn xây dựng;
- + Cốt nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè tại chỉ giới xây dựng là: (0,3)m;

11. Quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật

Bố cục cơ bản theo định hướng QHCT tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Đông Hương, Thành phố Thanh Hóa được chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 20/01/2009; mặt cắt các tuyến đường như sau:

- + Mặt cắt (2-2): CGXD: 14,5m= lòng đường 7,5m + vỉa hè (3,5x2)m;
- + Mặt cắt (2'-2'): CGXD: 7,5m, không có vỉa hè;
- + Mặt cắt (3-3): CGXD: 13,5m= lòng đường 7,5m + vỉa hè (3,0x2)m;

Các nội dung khác không thay đổi, giữ nguyên theo Quyết định số 10185/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 của UBND thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa;

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị; Tài nguyên và Môi trường; Tài chính - Kế hoạch; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa; Chủ tịch UBND phường Đông Hương và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 QĐ;
- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch, các PCT UBND TP;
- Lưu: VT.(N)




Lê Anh Xuân