

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết
Khu đô thị mới thuộc khu đô thị Nam 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 4540/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2010, Quyết định số 2739/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2200/SXD-PTĐT ngày 04 tháng 4 năm 2022 về việc nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa (kèm theo Tờ

trình số 68/TTr-NTP ngày 28 tháng 3 năm 2022 của Liên danh Tập đoàn xây dựng Miền Trung và Công ty cổ phần xây dựng và phát triển Hòa Bình).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch

Toàn bộ diện tích 70,81ha của đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa, ranh giới như sau:

- Phía Đông Nam giáp đại lộ Hùng Vương và Trường Vitsco (cũ);
- Phía Đông Bắc giáp đường Đông Sơn 7 (Đại lộ Đông Tây);
- Phía Tây Nam giáp đường Võ Nguyên Giáp và Trường Vitsco (cũ);
- Phía Tây Bắc giáp đường CSEDP.

2. Quy mô diện tích

- Diện tích lập điều chỉnh quy hoạch được xác định cụ thể theo từng nội dung điều chỉnh được thực hiện trong quá trình lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: 70,81ha (diện tích Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4540/QĐ-UBND ngày 17/12/2010).

3. Chỉ tiêu quy hoạch

Yêu cầu phù hợp với quy hoạch xây dựng tại khu vực được cấp có thẩm quyền phê duyệt và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các quy định khác có liên quan.

4. Các nội dung và yêu cầu nghiên cứu chủ yếu

- Yêu cầu đối với khảo sát địa hình, điều tra hiện trạng: Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao nhà nước. Các số liệu điều tra hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật, phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có.

- Yêu cầu về nội dung quy hoạch:

+ (1) Rà soát, đánh giá các nội dung bất cập của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và làm rõ các nội dung điều chỉnh (căn cứ về điều kiện điều chỉnh quy hoạch để đánh giá sự cần thiết,...). (2) Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch. (3) Xác định chức năng sử dụng đất khu vực điều chỉnh quy hoạch; tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho khu vực điều chỉnh quy hoạch, chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu đất; nghiên cứu bố trí công trình hạ tầng xã hội và mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật cho phù hợp với khu vực điều chỉnh quy hoạch. (4) Xác định các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh quy hoạch và có sự tham chiếu, so sánh với các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt. (5) Đề xuất biện pháp khắc phục nếu có các vấn đề mới phát sinh do điều chỉnh. (6) Đánh giá môi trường chiến lược đối với khu vực điều chỉnh quy hoạch (có xem xét đánh giá toàn bộ phạm vi nghiên cứu quy hoạch (70,8.1ha)). (7) dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết; lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt. (8) xác định nguồn vốn thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết và xác định chi phí lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

+ Theo chức năng nhiệm vụ quản lý của ngành, một số đơn vị có ý kiến đề nghị bổ sung một số nội dung như: (1) Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị: “bổ sung nội dung dự kiến sơ bộ giá trị tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quy hoạch, làm cơ sở xem xét sự phù hợp với giá trị Dự án BT đã được phê duyệt, tránh việc chi trả từ nguồn vốn ngân sách cho nhà đầu tư; đồng thời, bổ sung nội dung rà soát nhu cầu tái định cư phục vụ GPMB dự án Bảo tồn, tôn tạo Khu di tích lịch sử Thái Miếu nhà Hậu Lê tại phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa theo hình thức đối tác công tư (hợp đồng BT), để quy hoạch quỹ đất tái định cư, phù hợp với thực tế”. (2) Sở Nông nghiệp và phát triển Nông thôn đề nghị: “xác định những bất cập, xung đột của quy hoạch cần giải quyết”. (3) Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch đề nghị “rà soát, cập nhật toàn bộ diện tích đất di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng và kiểm kê bảo vệ trong khu vực quy hoạch nêu trên, đảm bảo không chồng lấn phạm vi, ranh giới diện tích đất di tích, đồng thời việc bố trí các công trình, các dự án cạnh di tích phải đảm bảo hài hoà không ảnh hưởng đến cảnh quan môi trường của di tích. Việc lập điều chỉnh Quy hoạch phải bố trí quỹ đất để xây dựng các thiết chế văn hóa, thể thao nhằm phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí và nâng cao chất lượng đời sống văn hóa tinh thần của Nhân dân theo quy

định”. (4) Sở Công Thương có ý kiến: “Hồ sơ đề nghị gửi kèm chưa làm rõ một số vấn đề như: chưa nêu cụ thể các nội dung, các yêu cầu điều chỉnh; chưa dự báo được các bất cập phát sinh do điều chỉnh gây ra và đề xuất phương án giải quyết các bất cập đó”. Để có cơ sở “đảm bảo quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án Khu đô thị mới thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 30/4/2022” theo như ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại thông báo số 30/TB-UBND ngày 29/3/2022, yêu cầu quá trình nghiên cứu lập đồ án điều chỉnh quy hoạch phải đáp ứng yêu cầu của các đơn vị đã tham gia ý kiến và các quy định khác có liên quan.

- Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật: Xác định kích thước mặt cắt các tuyến đường giao thông; nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước; nhu cầu, nguồn cấp điện và thông số kỹ thuật; mạng lưới thoát nước mưa, nước thải và thông số kỹ thuật; đề xuất cao độ san nền không chế cho từng khu vực, xác định độ dốc san nền, khối lượng đất đào đắp cho từng khu vực xây dựng.

- Thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch đô thị theo trình tự được quy định tại Luật quy hoạch đô thị năm 2009 trên nguyên tắc: Tập trung vào nội dung cần điều chỉnh, nội dung không điều chỉnh của đồ án đã phê duyệt vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý. Nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt phải đảm bảo sự phù hợp, thống nhất của các cấp độ quy hoạch.

5. Yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm: Đảm bảo theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.

6. Tổ chức thực hiện.

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thanh Hóa.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hóa.
- Cơ quan lập, trình duyệt quy hoạch: Liên danh Tập đoàn xây dựng Miền Trung và Công ty cổ phần xây dựng và phát triển Hòa Bình.
- Đơn vị lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch: Không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ lập quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt.
- Liên danh Tập đoàn xây dựng Miền Trung và Công ty cổ phần xây dựng và phát triển Hòa Bình lập dự toán và xác định nguồn vốn lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết, gửi Sở Xây dựng nghiên cứu, tham mưu, báo cáo theo quy định.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Liên danh Tập đoàn xây dựng Miền Trung và Công ty cổ phần xây dựng và phát triển Hòa Bình và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H13.(2022)QDPD_NV Nam TP

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm