

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu công viên sinh thái tre luồng Thanh Tam tại xã Xuân Bái, Xuân Phú,
Thọ Xương, huyện Thọ Xuân và xã Thọ Thanh, huyện Thường Xuân**

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 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 5086/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định 3884/QĐ-UBND ngày 11 tháng 10 năm 2017, Quyết định số 384/QĐ-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa

về việc phê duyệt quy hoạch, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu công viên sinh thái tre luồng Thanh Tam tại xã Xuân Bái, Xuân Phú, Thọ Xương, huyện Thọ Xuân và xã Thọ Thanh, huyện Thường Xuân;

Căn cứ Quyết định số 1638/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2016, Quyết định số 446/QĐ-UBND ngày 07 tháng 02 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Công viên sinh thái tre luồng Thanh Tam tại các xã: Xuân Bái, Xuân Phú, Thọ Xương, huyện Thọ Xuân và xã Thọ Thanh, huyện Thường Xuân;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6175/SXD-QH ngày 19 tháng 8 năm 2024 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công viên sinh thái tre luồng Thanh Tam tại xã Xuân Bái, Xuân Phú, Thọ Xương, huyện Thọ Xuân và xã Thọ Thanh, huyện Thường Xuân (kèm theo Tờ trình số 71/TTr-ĐLS ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Công ty cổ phần mía đường Lam Sơn).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công viên sinh thái tre luồng Thanh Tam tại xã Xuân Bái, Xuân Phú, Thọ Xương, huyện Thọ Xuân và xã Thọ Thanh, huyện Thường Xuân, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi điều chỉnh

Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc Khu A - Khu đồi sinh thái, Hồ Dăm và Khu B - Khu bãi Đoàn theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt năm 2017, điều chỉnh năm 2020.

2. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Khu B của dự án (vị trí bãi Đoàn, xã Thọ Thanh, huyện Thường Xuân) là một cồn nổi nằm giữa Sông Chu nên có nhiều biến động về địa chất, thủy văn; mực nước thường xuyên thay đổi, nên Công ty di chuyển một số hạng mục công trình (Nhà hàng, khách sạn, hội nghị) sang Khu A.

- Lô đất xây dựng tượng đài lịch sử (ký hiệu VHTN06) theo quy hoạch được phê duyệt đang bố trí tại cao độ thấp so với khu vực; để tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan, cần thiết chuyển vị trí cao hơn trên đỉnh núi.

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm phù hợp một số nội dung được UBND tỉnh chấp thuận tại Quyết định số 446/QĐ-UBND ngày 07/02/2023 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

- Quá trình rà soát quy hoạch nhận thấy một số nội dung về số liệu mặt cắt đường giao thông nội bộ và diện tích thống kê tại một số khu vực chức năng chưa thống nhất giữa bản đồ với Quyết định phê duyệt; do đó cần rà soát, điều chỉnh lại số liệu cho thống nhất giữa hồ sơ bản vẽ với Quyết định phê duyệt.

3. Nội dung, quy mô điều chỉnh

3.1. Nội dung điều chỉnh 01: *Chuyển vị trí một số hạng mục công trình từ Khu B - Khu bãi Đoàn sang Khu A - Khu đồi sinh thái, Hồ Dăm.*

- Chuyển vị trí đất công trình Khách sạn (ký hiệu KS) tại Khu B - Khu bãi Đoàn sang Khu A - Khu đồi sinh thái, Hồ Dăm; giữ nguyên diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao và hệ số sử dụng đất.

- Chuyển vị trí đất công trình Nhà Hội nghị (ký hiệu HN) tại Khu B - Khu bãi Đoàn sang Khu A - Khu đồi sinh thái, Hồ Dăm; giữ nguyên diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao và hệ số sử dụng đất.

- Chuyển vị trí đất công trình Nhà hàng (ký hiệu NH) tại Khu B - Khu bãi Đoàn sang Khu A - Khu đồi sinh thái, Hồ Dăm; vị trí mới thuộc đất mặt nước (MN6); giữ nguyên diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao và hệ số sử dụng đất.

3.2. Nội dung điều chỉnh 02: *Chuyển vị trí lô đất xây dựng tượng đài lịch sử tại Khu A - Khu đồi sinh thái, Hồ Dăm lên vị trí cao hơn.*

- Chuyển vị trí đất xây dựng tượng đài (ký hiệu VHTN06) tại Khu A - Khu đồi sinh thái, Hồ Dăm lên vị trí cao hơn trên đỉnh núi; giữ nguyên diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao, và hệ số sử dụng đất.

3.3. Nội dung điều chỉnh 03: *Cập nhật, điều chỉnh, bổ sung một số nội dung liên quan đến quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật của dự án*

- Cập nhật lộ giới, hướng tuyến đường giao thông đối ngoại (mặt cắt B-B) theo Quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng được duyệt: Lộ giới theo quy hoạch được phê duyệt 25,0 m nay điều chỉnh thành 30,0 m.

- Cập nhật lộ giới, hướng tuyến đường giao thông đối ngoại (mặt cắt C-C) theo Quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng được phê duyệt: Tuyến đường có lộ giới 25,0 m.

- Điều chỉnh số liệu đường giao thông nội bộ (mặt cắt 2-2) tại Quyết định 3884/QĐ-UBND ngày 11/10/2017: Từ “có lộ giới 16,0 m gồm: Lòng đường

7,5 m; lề đường $2,5\text{ m} \times 2 = 5\text{ m}$, mương TN 2,5 m” thành “có lộ giới 13,5 m gồm: Lòng đường 8,5 m; lề đường $2,5\text{ m} \times 2 = 5\text{ m}$ ” cho đúng với thực tế trên Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (phần diện tích mương thoát nước mưa được tính vào các khu vực chức năng tiếp giáp đường giao thông).

- Điều chỉnh số liệu đường giao thông nội bộ (mặt cắt 3-3) tại Quyết định 3884/QĐ-UBND ngày 11/10/2017: Từ “có lộ giới 12,0 m gồm: Lòng đường 5,5 m; lề đường $2,0\text{ m} \times 2 = 4\text{ m}$, mương TN 2,5 m” thành “có lộ giới 7,5 m gồm: Lòng đường 5,5 m; lề đường $1,0\text{ m} \times 2 = 2\text{ m}$ ” cho đúng với thực tế trên Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (phần diện tích mương thoát nước mưa được tính vào các khu vực chức năng tiếp giáp đường giao thông).

- Bổ sung khu tập kết rác thải diện tích 1.150,2 m² để đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật có liên quan đến các nội dung điều chỉnh nêu trên.

3.4. Nội dung điều chỉnh 04: *Rà soát, điều chỉnh lại diện tích bị sai lệch ở quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 3884/QĐ-UBND ngày 11/10/2017 và Quyết định số 384/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 của UBND tỉnh.*

* Khu A- Khu đòi sinh thái, Hồ Dăm:

- Phân tách cụ thể ranh giới, diện tích đất giao thông đối ngoại đầu nối giữa khu A với khu B ra khỏi diện tích đất thực hiện dự án; sau khi điều chỉnh phần diện tích đất giao thông đối ngoại này có diện tích khoảng 4.465,1 m²;

- Sau khi cập nhật tuyến đường giao thông đối ngoại (mặt cắt B-B và mặt cắt C-C) theo Quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng được phê duyệt; phân tách phần diện tích đất giao thông đối ngoại đầu nối của dự án nêu trên; tổng diện tích đất khu A - Khu đòi sinh thái, Hồ Dăm giảm từ 1.023.809,3 m² xuống còn 1.012.766,9 m² (giảm 11.042,4 m²).

- Tổng hợp, điều chỉnh lại diện tích sử dụng đất của một số khu vực chức năng cho đúng với số liệu thực tế trên bản vẽ và phù hợp với các nội dung điều chỉnh 01, 02, 03 nêu trên, gồm: Đất dịch vụ du lịch, đất vườn hoa công viên, đất công viên tre luồng, đất giao thông nội bộ, đất khu tập kết rác thải.

* Khu B - Khu Bãi Đoàn: Tổng hợp, điều chỉnh lại diện tích sử dụng đất của một số khu vực chức năng cho phù hợp với các nội dung điều chỉnh 01, 02, 03 nêu trên, gồm: Đất dịch vụ du lịch, đất trình diễn nông nghiệp, đất hồ nước nhân tạo.

4. Tổng hợp, so sánh quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh

TT	Hạng mục công trình	Diện tích theo QH được duyệt (m ²)	Diện tích theo phương án điều chỉnh (m ²)	Tăng/giảm (m ²)
A	Khu Đồi sinh thái Hồ Dăm	1.023.809,3	1.012.766,9	-11.042,4
	Đất văn hóa lịch sử tâm linh	27.000,2	27.000,2	0
	Đất dịch vụ du lịch	58.793,7	70.829,9	12.036,2
	Đất Bungalow nghỉ dưỡng	10.385,4	10.385,4	0
	Đất du lịch khám phá	12.779,4	12.779,4	0
	Đất mặt nước	47.544,9	46.067,6	-1.477,3
	Đất bãi đỗ xe	8.836,1	8.836,1	0
	Đất vườn hoa, công viên	60.663,1	85.534,2	24.871,1
	Đất làng nghề thủ công	5.332,3	5.332,3	0
	Đất bãi tập kết rác	0	1.150,2	1.150,2
	Đất công viên tre luồng	629.165,4	649.321,1	20.155,7
	Đất giao thông	163.308,8	95.530,5	-67.778,3
B	Khu Cồn Nổi Bãi Đoàn	572.384,7	572.384,7	0
	Đất dịch vụ du lịch	103.366,5	63.787,1	-39.579,4
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	34.893,9	34.893,9	0
	Đất bungalow nghỉ dưỡng	1.766,4	1.766,4	0
	Đất cánh đồng hoa	176.722,4	176.722,4	0
	Đất trình diễn nông nghiệp	146.821,6	184.950,9	38.129,3
	Đất hồ nước nhân tạo	45.137,2	46.587,3	1.450,1
	Đất giao thông	63.676,7	63.676,7	0
C	Đất giao thông đối ngoại đầu nội dự án	0	4.465,1	+4.465,1

5. Đánh giá tác động liên quan đến việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Các nội dung điều chỉnh nhằm sắp xếp, bố trí lại các công trình chức năng nhằm đảm bảo tính khả thi khi thi công xây dựng công trình và đạt hiệu quả trong vận hành, khai thác dự án; không có tác động ảnh hưởng tiêu cực đến khu vực; việc điều chỉnh quy hoạch làm cơ sở pháp lý cho thực hiện đầu tư xây dựng

và quản lý xây dựng theo quy hoạch, sớm đưa dự án vào vận hành, khai thác phát triển - kinh tế xã hội tại địa phương là tác động tích cực của điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

6. Các nội dung khác

Các nội dung không điều chỉnh giữ nguyên theo Quyết định 3884/QĐ-UBND ngày 11/10/2017 và Quyết định số 384/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu công viên sinh thái tre luồng Thanh Tam tại xã Xuân Bái, Xuân Phú, Thọ Xương, huyện Thọ Xuân và xã Thọ Thanh, huyện Thường Xuân.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. UBND các huyện: Thọ Xuân, Thường Xuân:

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện công bố rộng rãi nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại khoản 12, Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Chỉ đạo chính quyền địa phương thường xuyên kiểm tra, giám sát hoạt động đầu tư xây dựng dự án đảm bảo phù hợp với quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Công ty cổ phần mía đường Lam Sơn có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh, xuất bản hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt để lưu trữ theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu cho địa phương, các ngành, đơn vị liên quan để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Cung cấp hồ sơ, phối hợp với UBND các huyện: Thọ Xuân, Thường Xuân trong công tác tổ chức công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt.

- Thực hiện các hồ sơ, thủ tục điều chỉnh liên quan đến dự án về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, phòng chống cháy nổ,... (nếu có) sau khi điều chỉnh quy hoạch được duyệt đảm bảo quy định của pháp luật có liên quan.

3. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giao thông vận tải: Theo chức năng, nhiệm vụ quản lý có trách nhiệm hướng dẫn các hồ sơ, thủ tục thực hiện tiếp theo của dự án (nếu có) sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt; đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 3. 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, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giao thông vận tải, Tài chính, Chủ tịch UBND các huyện: Thọ Xuân, Thường Xuân, Giám đốc Công ty cổ phần mía đường Lam Sơn 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);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H11.(2024)QDPD_DCCB CVT Thanh Tam

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



Mai Xuân Liêm