

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm 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 Văn bản số 1780-CV/VPTU ngày 26 tháng 10 năm 2021 của Văn phòng Tỉnh ủy thông báo kết luận của Thường trực Tỉnh ủy về việc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 2379/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2012 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá;

Căn cứ Quyết định số 2827/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2017, số 658/QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 8161/SXD-PTĐT ngày 05 tháng 11 năm 2021 về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 609/2021/TTr-VGR-PTDA ngày 26 tháng 10 năm 2021 của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa, với nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới điều chỉnh quy hoạch

Khu vực nghiên cứu điều chỉnh có tổng diện tích đất nghiên cứu điều chỉnh khoảng 385.408,6m². Trong đó:

- Khu vực điều chỉnh diện tích các ô đất, bao gồm: Đất cây xanh thành phố và khu vực (CX-03→CX-17); đất mặt nước (MN-02→MN-13); đất nhà trẻ, mẫu giáo (NT-01); đất công cộng (CC-01); đất cây xanh đơn vị ở (CXDV-01→CXDV-03; CXDV-07; CXDV-12; CXDV-12A; CXDV-13; CXDVO-20); đất ở biệt thự đơn lập (BTDL-72→BTDL-83); đất ở biệt thự song lập (BTSL-28; BTSL-29); đất tôn giáo (TG); đất bãi đỗ xe (P-03). Diện tích khoảng 299.571,3m²;

- Khu vực điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Tại các ô quy hoạch có ký hiệu: CXDVO-10, CXDVO-11, CXDVO-15, TH-01, NT-02, CT-01, CT-02. Tổng diện tích khoảng 85.837,3m².

2. Lý do điều chỉnh

Đề phù hợp với nhu cầu khai thác của nhà đầu tư, bố cục lại kiến trúc cảnh quan, tăng diện tích công cộng, phục vụ lợi ích cộng đồng.

3. Nội dung điều chỉnh

3.1. Quy mô dân số:

Tổng dân số toàn khu đô thị tăng từ 19.445 người thành 19.693 người (tăng 248 người). Lý do: Bổ sung số lô đất nhà ở thấp tầng (nhà biệt thự song lập và nhà ở liên kế).

3.2. Quy mô đất đai:

- Đất nhà ở thấp tầng: Điều chỉnh tổng diện tích nhà ở thấp tầng từ 305.669,4m² thành 295.427,1m² (giảm 10.242,3m²), cụ thể:

+ Điều chỉnh diện tích đất ở biệt thự đơn lập giảm từ 122.302,3m² thành 94.469,5m² (giảm 27.832,8m²);

+ Điều chỉnh diện tích đất nhà ở biệt thự song lập từ 85.127,0m² thành 93.603,5m² (tăng 8.476,5m²);

+ Điều chỉnh diện tích nhà ở liền kề từ 71.501,6m² thành 80.615,6m² (tăng 9.114,0m²);

- Đất cây xanh đô thị: Điều chỉnh diện tích từ 78.713,7m² thành 79.049,6m² (tăng 335,9m²);

- Đất mặt nước: Điều chỉnh diện tích từ 164.453,9m² thành 157.477,2m² (giảm 6.976,7m²);

- Đất công cộng đơn vị ở: Điều chỉnh diện tích từ 19.686,6m² thành 19.765,0m² (tăng 78,4m²);

- Đất trường học: Diện tích tăng từ 52.713,7m² thành 53.358,9m² (tăng 645,2m²);

- Đất cây xanh đơn vị ở: Điều chỉnh diện tích từ 47.103,2m² thành 62.738,6m² (tăng 15.635,4m²);

- Cập nhật diện tích tôn giáo: Điều chỉnh từ 8.246,2m² lên 8.314,1m² (tăng 67,9m²);

- Cập nhật tuyến đường giao thông N26 về cao độ thiết kế tim đường và đầu nôi tim tuyến đường N26 được phê duyệt theo Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 06/03/2020 của UBND Thành phố Thanh Hóa;

- Cập nhật diện tích đất giao thông nội bộ từ 276.665,3m² thành 277.121,6m² (tăng 456,3m²);

- Dịch chuyển vị trí bãi đỗ xe P-03 giáp vị trí đất cây xanh đơn vị ở (CXĐVO-02) sang vị trí giáp đất cây xanh thành phố và khu vực (CX-03), không thay đổi quy mô.

- Đính chính hệ số sử dụng đất tại ô đất ở cao tầng CT-01 trên bản vẽ để khớp với tính toán số liệu.

3.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Điều chỉnh kiến trúc cảnh quan tại các ô đất điều chỉnh diện tích;

- Điều chỉnh bố cục, cảnh quan đối với 03 lô đất: Lô đất có chức năng trường học (ký hiệu TH-01), lô đất có chức năng nhà trẻ (ký hiệu NT-02), lô đất có chức năng đất ở cao tầng (ký hiệu CT-02) để phù hợp với công năng sử dụng, cảnh quan kiến trúc của từng ô đất và tổng thể dự án đảm bảo tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng và không thay đổi chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt;

- Điều chỉnh cảnh quan sân vườn tại 3 ô đất CXDVO-10, CXDVO-11, CXDVO-15 để hợp lý hơn về công năng sử dụng, cảnh quan từng ô đất.

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh quy hoạch với quy hoạch đã được duyệt

TT	Chức năng sử dụng đất	Điều chỉnh cục bộ kỳ này				Theo QĐ số 658/QĐ-UBND ngày 22/02/2018				So sánh (+/-)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu đạt được (m ² /ng)	Dân số (người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu đạt được (m ² /ng)	Dân số (người)	
	TỔNG DIỆN TÍCH	1.475.505,0	100,0		19.693	1.475.505,0	100,0		19.445	0,0
A	DIỆN TÍCH ĐẤT LẬP QUY HOẠCH	1.342.262,7	90,97			1.342.262,7	90,97			0,0
I	Đất dân dụng	1.129.123,5	76,52	57,34		1.122.214,7	76,06	57,71		6.908,8
1	Đất cơ quan (Công trình hành chính)	6.226,1	0,42			6.226,1	0,42			0,0
2	Đất đường giao thông đô thị	115.460,5	7,83	5,86		115.460,5	7,83	5,94		0,0
3	Đất cây xanh thành phố và khu vực	79.049,6	5,36	4,01		78.713,7	5,33	4,05		335,9
4	Đất đơn vị ở	928.387,3	62,92	47,14		921.814,4	62,47	47,41		6.572,9
4.1	Đất công cộng đơn vị ở	19.765,0	1,34	1,00		19.686,6	1,33	1,01		78,4
4.2	Đất trường học	53.358,9	3,62	2,71		52.713,7	3,57	2,71		645,2
4.3	Đất cây xanh đơn vị ở	62.738,6	4,25	3,19		47.103,2	3,19	2,42		15.635,4
4.4	Đất giao thông nội bộ	277.121,6	18,78	14,07		276.665,3	18,75	14,23		456,3
4.5	Đất nhóm ở	515.403,1	34,93	26,17		525.645,5	35,62	27,03		-10.242,4
<i>a</i>	<i>Đất nhà ở thấp tầng</i>	<i>295.427,1</i>	<i>20,02</i>		<i>5.127</i>	<i>305.669,4</i>	<i>20,72</i>		<i>4.878</i>	<i>-10.242,3</i>
	<i>Đất ở biệt thự đơn lập</i>	<i>94.469,5</i>				<i>122.302,3</i>				<i>-27.832,8</i>
	<i>Đất ở biệt thự song lập</i>	<i>93.603,5</i>				<i>85.127,0</i>				<i>8.476,5</i>
	<i>Đất ở liên kế</i>	<i>80.615,6</i>				<i>71.501,6</i>				<i>9.114,0</i>
	<i>Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse)</i>	<i>26.738,5</i>				<i>26.738,5</i>				<i>0,0</i>
<i>b</i>	<i>Đất tái định cư</i>	<i>7.819,7</i>	<i>0,53</i>			<i>7.819,7</i>	<i>0,53</i>			
<i>c</i>	<i>Đất làng xóm hiện có</i>	<i>59.346,9</i>	<i>4,02</i>			<i>59.346,9</i>	<i>4,02</i>			
<i>d</i>	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	<i>91.891,6</i>	<i>6,23</i>		<i>5.785</i>	<i>91.891,6</i>	<i>6,23</i>		<i>5.785</i>	
<i>e</i>	<i>Đất ở cao tầng</i>	<i>60.917,8</i>	<i>4,13</i>		<i>5.249</i>	<i>60.917,8</i>	<i>4,13</i>		<i>5.249</i>	

TT	Chức năng sử dụng đất	Điều chỉnh cục bộ kỳ này				Theo QĐ số 658/QĐ-UBND ngày 22/02/2018				So sánh (+/-)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu đạt được (m ² /ng)	Dân số (người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu đạt được (m ² /ng)	Dân số (người)	
II	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	44.981,9	3,05			44.981,9	3,05			
1	Đất hỗn hợp	44.981,9	3,05		3.533	44.981,9	3,05		3.533	
III	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	168.157,3	11,40			175.066,1	11,86			-6.908,8
1	Đất mặt nước	157.477,2	10,67			164.453,9	11,15			-6.976,7
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.366,0	0,16			2.366,0	0,16			
3	Đất tôn giáo	8.314,1	0,56			8.246,2	0,56			67,9
B	DIỆN TÍCH BỔ SUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH	133.242,3	9,03			133.242,3	9,03			
1	Đất khu trung tâm hành chính thành phố	28.527,8	1,93			28.527,8	1,93			
2	Đất trung tâm TDTT và Nhà văn hóa thiếu nhi Thành phố Thanh Hóa	40.132,30	2,72			40.132,3	2,72			
3	Đất đường cấp đô thị	64582,2	4,38			64.582,2	4,38			

3.4. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án số 1 Khu đô thị Trung tâm thành phố Thanh Hóa đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2827/QĐ-UBND ngày 04/8/2017 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 22/02/2018.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Tập đoàn Vingroup - CTCP có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ bản vẽ, gửi Sở Xây dựng đóng dấu lưu trữ theo quy định; phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa công bố công khai nội dung đồ án theo quy định.

2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan làm rõ số tiền sử dụng đất của dự án sau khi điều chỉnh quy hoạch, trên cơ sở đó yêu cầu chủ đầu tư cam kết thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với dự án theo chỉ đạo của Thường trực Tỉnh ủy tại công văn số 1780-CV/VPTU ngày 26/10/2021;

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, UBND thành phố Thanh Hóa theo chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn Tập đoàn Vingroup - CTCP triển khai thực hiện; đồng thời tham mưu báo cáo UBND tỉnh các nội dung về tài chính, đầu tư, đất đai... để việc thực hiện đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

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, Tập đoàn Vingroup - CTCP 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, các PCT UBND tỉnh (để báo cáo);
 - Lưu: VT, CN.
- H20.(2021)QĐPD_DCQH du an so 1

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm