

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 495 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 13 tháng 02 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu
tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc cầu Hạc, thành phố Thanh Hóa**

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 427/QĐ-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2009 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc cầu Hạc, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá;

Căn cứ Văn bản số 3494-CV/VPTU ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Văn phòng Tỉnh ủy thông báo kết luận của Thường trực Tỉnh ủy về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc cầu Hạc, thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 8799/SXD-QH ngày 25 tháng 11 năm 2022 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc cầu Hạc, thành phố Thanh Hóa (kèm theo

Tờ trình số 1369/TTr-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2022 của UBND thành phố Thanh Hoá).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc cầu Hạc, thành phố Thanh Hóa, với những nội dung sau:

1. Vị trí và quy mô điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Vị trí khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc cầu Hạc thành phố Thanh Hóa, ranh giới như sau:

- + Phía Tây Bắc giáp: đường Thành Thái;
- + Phía Đông Bắc: giáp Đại lộ Hùng Vương;
- + Phía Tây Nam: giáp khu dân cư đã quy hoạch;
- + Phía Đông Nam: giáp đường Trần Hưng Đạo;
- Tổng diện tích khu vực điều chỉnh quy hoạch là: 25,00 ha.

2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

(1) Các lô đất: **Đất ở chung cư** (ký hiệu E5-CT, E6-CT có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 9 tầng; Mật độ xây dựng 45%; Hệ số sử dụng đất 4,05 lần) và **đất giao thông**, được điều chỉnh thành:

Đất ở chia lô (ký hiệu E'-CLO1, E'-CLO2 có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 3-5 tầng; Mật độ xây dựng 70-100%; Hệ số sử dụng đất 2,1-5,0 lần); **đất dịch vụ thương mại** (ký hiệu E'-DVTM1 có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 7-9 tầng; Mật độ xây dựng 40-45%; Hệ số sử dụng đất 2,8-4,05 lần) và **đất giao thông**.

(2) Các lô đất: **đất dịch vụ công cộng** (ký hiệu E-15 có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 3 tầng; Mật độ xây dựng 60%; Hệ số sử dụng đất 1,8 lần; E-17 có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 12 tầng; Mật độ xây dựng 40%; Hệ số sử dụng đất 4,8 lần), **đất ở chia lô** (ký hiệu E16-CLO có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 4 tầng; Mật độ xây dựng 100%; Hệ số sử dụng đất 4,0 lần), **đất trường học** (ký hiệu E18-TH có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 3 tầng; Mật độ xây dựng 40%; Hệ số sử dụng đất 1,2 lần) và **đất giao thông**, được điều chỉnh thành:

Đất ở chia lô (ký hiệu E'-CLO3, E'-CLO4 có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 3-5 tầng; Mật độ xây dựng 70-100%; Hệ số sử dụng đất 2,1-5,0 lần); **đất trường học** (ký hiệu E'-TH1 có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 1-5 tầng; Mật độ xây dựng 40%; Hệ số sử dụng đất 0,4-2,0 lần); **đất Dịch vụ**

thương mại (ký hiệu E'-DVTM2 có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 1-5 tầng; Mật độ xây dựng 50%; Hệ số sử dụng đất 0,5-2,5 lần; ký hiệu E'-DVTM3 có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 7-12 tầng; Mật độ xây dựng 40-45%; Hệ số sử dụng đất 2,8-5,4 lần), **đất cây xanh và đất giao thông**.

(3) Các lô đất: **đất ở chung cư** (ký hiệu H1-CT có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 9 tầng; Mật độ xây dựng 45%; Hệ số sử dụng đất 4,05 lần), **đất trường học** (ký hiệu H2-TH có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 3 tầng; Mật độ xây dựng 30%; Hệ số sử dụng đất 0,9 lần), **đất nhà trẻ** (ký hiệu H3-NT có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 2 tầng; Mật độ xây dựng 30%; Hệ số sử dụng đất 0,6 lần), **đất cơ quan** (ký hiệu H9-CQ có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 3 tầng; Mật độ xây dựng 60%; Hệ số sử dụng đất 1,8 lần) và **đất giao thông**, được điều chỉnh thành:

Đất ở chia lô (ký hiệu E'-CLO5 có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 3-5 tầng; Mật độ xây dựng 70-100%; Hệ số sử dụng đất 2,1-5,0 lần), **đất ở tái định cư** (ký hiệu H'-TDDC1, H'-TĐC2 có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 2-4 tầng; Mật độ xây dựng 90-100%; Hệ số sử dụng đất 1,8-4,0 lần), **đất nhà ở xã hội** (ký hiệu H'-NOXH có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 9 tầng + 1 tầng hầm; Mật độ xây dựng 40%; Hệ số sử dụng đất 4,0 lần), **đất Dịch vụ thương mại** (ký hiệu H'-DVTM4 có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 7-9 tầng; Mật độ xây dựng 50%; Hệ số sử dụng đất 3,5-4,5 lần), **đất trường học** (ký hiệu H'-TH2 có chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao 1-3 tầng; Mật độ xây dựng 45%; Hệ số sử dụng đất 0,45-13,5 lần), **đất cơ quan, đất cây xanh và đất giao thông**.

Bảng so sánh sử dụng đất trước và sau điều chỉnh (trong phạm vi điều chỉnh cục bộ):

STT	Phân loại đất	QH được duyệt tại quyết định số: 427/QĐ-UBND ngày 12/02/2009		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-)
		Ký hiệu	Diện tích (ha)	Ký hiệu	Diện tích (ha)	
1	Đất cây xanh	CX	0,00	CX	0,69	0,69
2	Đất ở		7,79		8,69	+0,9
1,1	Đất chia lô	CLO	0,55	CL	5,97	5,42
2,2	Đất tái định cư	TĐC	0,00	TĐC	1,61	1,61
2,3	Đất nhà ở xã hội	NOXH	0,00	NOXH	1,11	1,11
2,5	Đất chung cư	CC	7,24	CC	0,0	-7,24
3	Đất dịch vụ công cộng	DVCC	5,11	DVCC	0,0	-5,11
4	Đất dịch vụ thương mại	DVTM	0,00	DVTM	3,17	3,17
5	Đất trường học	TH-H2; TH-E18	1,84	TH	1,20	-0,64

6	Đất nhà trẻ	NT-H3	0,62	NT	0,00	-0,62
7	Đất cơ quan	CQ	2,32	CQ	1,20	-1,12
8	Giao thông		7,32		10,05	2,73
	Tổng		25,00		25,00	

Bảng cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh (trong phạm vi điều chỉnh cục bộ):

STT	Phân loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Hệ số SĐĐ	Tầng cao (tầng)	MĐXD tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
1	Đất cây xanh	CX	0,69				2,76
2	Đất ở		8,69				34,76
2,1	Đất chia lô E'	CLO	5,97	2,1-5,0	3-5	70-100	23,88
2,2	Đất tái định cư	TĐC	1,61	1,8-4,0	2-4	70-100	6,44
	<i>Đất tái định cư 1</i>	<i>TĐC 1</i>	<i>1,36</i>				
	<i>Đất tái định cư 2</i>	<i>TĐC 2</i>	<i>0,25</i>				
2,3	Đất nhà ở xã hội	NOXH	1,11	4,0	9	40	4,44
3	Đất dịch vụ thương mại	DVTM	3,17				12,68
3,1	<i>Đất dịch vụ thương mại 1</i>	<i>DVTM01</i>	<i>0,68</i>	2,8-4,05	7-9	40-45	
3,2	<i>Đất dịch vụ thương mại 2</i>	<i>DVTM02</i>	<i>1,22</i>	0,5-2,5	1-5	50	
3,3	<i>Đất dịch vụ thương mại 3</i>	<i>DVTM03</i>	<i>0,92</i>	2,8-4,05	7-12	40-45	
3,4	<i>Đất dịch vụ thương mại 4</i>	<i>DVTM04</i>	<i>0,35</i>	3,5-4,5	7-9	50	
5	Đất trường học	TH	1,20				4,80
5,2	<i>Đất trường trung học cơ sở</i>	<i>TH2</i>	<i>0,85</i>	<i>0,4-2,0</i>	<i>1-5</i>	<i>40</i>	
5,3	<i>Đất trường tiểu học</i>	<i>TH3</i>	<i>0,35</i>	<i>0,45-1,35</i>	<i>1-3</i>	<i>40</i>	
6	Đất cơ quan	CQ	1,20	1,8	3	40 - 60	4,80
7	Giao thông		10,05				40,20
TỔNG			25,00				100,00

3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

3.1. Quy hoạch giao thông

- Quy hoạch thêm tuyến đường cắt ngang qua đất dịch vụ công cộng E17 (có ký hiệu DVCC-E17), mặt cắt đường 37,0m, lòng đường 10,5m x2, vỉa hè 5m + 7m, giải phân cách giữa 4,0m, nhằm đảm bảo yêu cầu về lưu lượng lưu thông xe qua lại qua khu vực, đồng thời tạo cảnh quan cho khu đô thị và kết nối với tuyến đường cùng mặt cắt ngang đường 37,0m khu đô thị đã được quy hoạch.

- Điều chỉnh mở thông tuyến đường có mặt cắt 15-15, lộ giới 20,5m, lòng đường 10,5m, vỉa hè 5m x 2, để đảm bảo cảnh quan cho khu đô thị, tính kết nối các tuyến đường trong khu vực quy hoạch điều chỉnh. Nhằm đảm bảo tuyến giao thông được lưu thông liên tục từ đường Thành Thái nối đường Trần Hưng Đạo, thì việc mở thông tuyến đường cắt qua lô đất dịch vụ công cộng E15 (có ký hiệu DVCC-E15) hình thành mạng lưới giao thông liên tục trong mặt bằng quy hoạch nói riêng và các mặt bằng xung quanh nói chung.

3.2. Quy hoạch hệ thống đường dây đường ống kỹ thuật khu vực điều chỉnh thực hiện theo phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất.

4. Các nội dung khác

Các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 427/QĐ-UBND ngày 12/02/2009 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc cầu Hạc, thành phố Thanh Hóa.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND thành phố Thanh Hoá có trách nhiệm:

- Tổ chức, chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Hoàn chỉnh hồ sơ theo quyết định phê duyệt, tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc cầu Hạc thành phố Thanh Hóa cho Sở Xây dựng, địa phương làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung điều chỉnh quy hoạch phân khu được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt.

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, áp dụng các cơ chế chính sách theo quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Sở Xây dựng, các sở ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND thành phố Thanh Hóa căn cứ chức năng nhiệm vụ của đơn vị tham mưu các vấn đề về tài chính, đất đai, đầu tư... phát sinh do điều chỉnh quy hoạch, đảm bảo trình tự, thủ tục, quy định 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, Giao thông vận tải, Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố 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, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H3.(2023)QDPD_DC Bạc cau Hạc

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



Mai Xuân Liêm