

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án số 4 thuộc khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh 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 3155/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 tháng 2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 02, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 75/QĐ-UBND ngày 05 tháng 01 năm 2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án số 4 thuộc khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 9768/SXD-PTĐT ngày 25 tháng 12 năm 2024 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ

1/500 Dự án số 4 thuộc khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 2300/2024/TTr-TASECOLAND ngày 17 tháng 12 năm 2024 của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Taseco).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án số 4 thuộc khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới

- Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch có vị trí phía Tây Bắc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án số 4, thuộc khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa; ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc và Đông Bắc giáp hành lang bảo vệ đê sông Mã, các ô đất cây xanh (ký hiệu CXCQ-4, CXCQ-5).

+ Phía Đông và Đông Nam giáp các ô đất dân cư (ký hiệu HT-5, TDC, LK-13, LK-14; LK-21, LK-22).

+ Phía Tây Nam giáp Đại lộ Nam Sông Mã.

- Quy mô diện tích khu vực lập điều chỉnh cục bộ khoảng: 4,52 ha.

- Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh bao gồm ranh giới lập điều chỉnh và các ô đất tiếp cận với Đại lộ Nam sông Mã (gồm ô đất có ký hiệu TDC, LK-14, LK-13, LK-21, LK-22), quy mô diện tích khoảng: 6,55 ha.

2. Lý do điều chỉnh

- Điều chỉnh để phù hợp với Quy hoạch phân khu Khu vực số 2¹, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đã được phê duyệt.

- Cập nhật hiện trạng Dự án đầu tư xây dựng Đại lộ Nam sông Mã (giai đoạn 1)²; cập nhật phạm vi dự án đầu tư xây dựng công trình tu bổ, nâng cấp đê hữu sông Mã đoạn từ Km40+742-Km44 thành phố Thanh Hoá³.

3. Nội dung điều chỉnh

- Nội dung 1: Điều chỉnh tìm tuyến giao thông đường gom phía Đông Bắc Đại lộ Nam sông Mã đoạn từ ô đất cây xanh CX-4 đến đê sông Mã.

¹ Được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3155/QĐ-UBND ngày 26/7/2024

² Được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2253/QĐ-UBND ngày 18/8/2006

³ Được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh dự án tại Quyết định số 2801/QĐ-UBND ngày 04/8/2017

- Nội dung 2: Điều chỉnh, cập nhật đề sông Mã và phạm vi hành lang bảo vệ đê. Các nội dung ảnh hưởng sau khi cập nhật đề:

+ Điều chỉnh diện tích các ô đất gồm: Lô đất trường học (ký hiệu NT) giảm còn 4.863,34 m²; Lô đất Nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH) giảm còn: 11.700,17 m²; Ô đất đền thờ Trần Nhật Duật (ký hiệu TN) giảm còn 2.227,20 m²; Lô đất cây xanh CX7 tăng 1.059,80 m².

+ Thu hẹp bề ngang một phần tuyến đường BN2 (chiều dài khoảng 38 m) từ bề ngang 17,0 m xuống 12,5 m, lòng đường 7,5 m.

+ Hoán đổi vị trí 02 ô đất bãi đỗ xe (ký hiệu P-5) và cây xanh (ký hiệu CX-6). Diện tích ô đất sau điều chỉnh: Bãi đỗ xe P-5 giảm còn 775,37 m²; Cây xanh CX-6 giảm còn 780,08 m².

- Nội dung 3: Điều chỉnh tầng cao lô đất nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH): tầng cao xây dựng tối đa từ 9 tầng lên 21 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa điều chỉnh từ 2,7 lần lên 5,4 lần.

- Nội dung 4: Điều chỉnh một phần 02 ô đất có chức năng là đất cây xanh (ký hiệu CX-4) và mặt nước (ký hiệu MN-1), thành đất tôn giáo, diện tích: 799,70 m² (có ký hiệu TG-3). Hợp nhất ô đất mặt nước vào cây xanh gồm: ô đất có ký hiệu MN-1 vào ô đất CX-4; Ô đất MN-2 vào ô đất CX-5.

4. Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh quy hoạch

TT	Nhóm chức năng/Loại chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Theo QH đã phê duyệt	Điều chỉnh cục bộ QH	Biến động tăng (+) giảm (-)
			Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)	
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[5]-[4]
*	Tổng diện tích đất quy hoạch		564.248,00	561.693,99	-2.554,01
A	Đất quy hoạch chỉnh trang		331.799,43	331.158,28	-641,15
B	Đất quy hoạch xây dựng mới		211.448,57	212.089,72	641,15
B1	Đất đô thị mới		137.959,87	138.601,02	641,15
I	Đất ở		72.222,89	69.795,77	-2.427,12
1	Nhà Liên kê	LK	41.367,20	41.367,20	0,00
2	Nhà Biệt thự	BT	14.446,49	14.446,49	0,00
3	Tái định cư	TDC	2.281,91	2.281,91	0,00
4	Nhà ở xã hội	NOXH	14.127,29	11.700,17	-2.427,12
II	Đất công cộng dịch vụ		17.795,11	16.388,75	-1.406,36
1	Đất trường học		14.983,94	13.577,58	-1.406,36
	+ Đất trường Trung học cơ sở	NT	6.269,70	4.863,34	-1.406,36
	+ Đất nhà trẻ MG và trường Tiểu học	TH	8.714,24	8.714,24	0,00

TT	Nhóm chức năng/Loại chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Theo QH đã phê duyệt	Điều chỉnh cục bộ QH	Biến động tăng (+) giảm (-)
			Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)	
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[5]-[4]
2	Đất công cộng dịch vụ		2.811,17	2.811,17	0,00
III	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TN	2.272,12	3.026,90	754,78
	- Đền thờ Trần Nhật Duật	TN	2.272,12	2.227,20	-44,92
	- Đất tôn giáo (quy hoạch)	TG-3		799,70	799,70
IV	Đất cây xanh, mặt nước		8.641,58	5.697,19	-2.944,39
1	Đất cây xanh	CX	5.920,64	5.697,19	-223,45
	+ Đất cây xanh 2	CX-2	831,58	831,58	0,00
	+ Đất cây xanh 3	CX-3	894,87	894,87	0,00
	+ Đất cây xanh 4.1	CX-4.1	1.701,64	2.609,45	907,81
	+ Đất cây xanh 5.1	CX-5.1	668,39	421,85	-246,54
	+ Đất cây xanh 6	CX-6	1.074,16	780,08	-294,08
	+ Đất cây xanh 7.1	CX-7.1	750,00	159,36	-590,64
2	Đất mặt nước	MN	2.720,94	-	-2.720,94
V	Đất giao thông		37.028,17	43.692,41	6.664,24
1	Bãi đỗ xe		2.547,95	2.130,97	-416,98
	<i>Bãi đỗ xe 03</i>	<i>P-3</i>	<i>677,80</i>	<i>677,80</i>	0,00
	<i>Bãi đỗ xe 04</i>	<i>P-4</i>	<i>677,80</i>	<i>677,80</i>	0,00
	<i>Bãi đỗ xe 05</i>	<i>P-5</i>	<i>1.192,35</i>	<i>775,37</i>	-416,98
2	Đất giao thông, đê	GT	34.480,22	41.561,44	7.081,22
2.1	Đất giao thông		34.480,22	34.951,27	471,05
2.2	Đê & hành lang bảo vệ đê			6.610,17	6.610,17
	- Đê, chân đê			4.314,19	4.314,19
	- Cây xanh (nằm trong hành lang bảo vệ đê)			2.295,98	2.295,98
	+ Đất cây xanh 5.2	CX-5.2		372,61	
	+ Đất cây xanh 4.2	CX-4.2		272,93	
	+ Đất cây xanh 7.2	CX-7.2		1.650,44	
B2	Đất trung tâm đào tạo và chuyên giao công nghệ tỉnh Thanh Hóa		73.488,70	73.488,70	0,00
C	Đất đường gom đại lộ Nam Sông Mã		21.000,00	18.445,99	-2.554,01

5. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 75/QĐ-UBND ngày 05/01/2019.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp các đơn vị có liên quan tham mưu cho UBND tỉnh về nghĩa vụ tài chính của dự án do điều chỉnh quy hoạch (nếu có). Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm tham mưu cho UBND tỉnh các nội dung (nếu có) do việc điều chỉnh quy hoạch và hướng dẫn Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Taseco để đảm bảo dự án được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Taseco 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 đề án theo quy định.

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, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa, Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Taseco 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.

H23.(2024)QDPD_DCCB DA so 4

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



Mai Xuân Liêm