

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu
tỷ lệ 1/2000 khu vực Đông ga đường sắt cao tốc Bắc Nam
đến giáp đường Phú Sơn, 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 3208/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Đông ga đường sắt cao tốc Bắc Nam đến giáp đường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5301/SXD-QH ngày 08 tháng 8 năm 2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Đông ga đường sắt cao tốc Bắc Nam đến giáp

đường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 963/TTr-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2023 của UBND thành phố Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Đông ga đường sắt cao tốc Bắc Nam đến giáp đường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa, với những nội dung sau:

1. Vị trí, phạm vi và quy mô điều chỉnh quy hoạch

Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch có vị trí tại phường Đông Tân và phường Đông Lĩnh, bao gồm các ô đất có ký hiệu YT-01, DVTM-06, DVTH-04, CXCQ-03 (bản đồ quy hoạch sử dụng đất đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Đông ga đường sắt cao tốc Bắc Nam đến giáp đường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa), ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Quốc lộ 47;
- Phía Nam giáp: Đại lộ Đông Tây;
- Phía Đông giáp: Đường quy hoạch;
- Phía Tây giáp: Đường quy hoạch.

Tổng diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch: 9,288 ha.

2. Lý do điều chỉnh

Để đảm bảo tính thống nhất của đồ án quy hoạch phân khu và hệ thống các hồ sơ pháp lý liên quan như Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, hồ sơ cấp phép xây dựng và quy mô về diện tích và tầng cao của các công trình hiện trạng; làm cơ sở tổ chức đầu tư xây dựng theo các quy định hiện hành của pháp luật.

3. Các nội dung điều chỉnh

3.1. Nội dung điều chỉnh 01:

- Điều chỉnh khu đất Y tế (ký hiệu YT-01) có các chỉ tiêu sử dụng đất: Diện tích: 3,154 ha; mật độ xây dựng 40 %; tầng cao xây dựng 2÷5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 2.0 lần thành 02 ô đất:

+ Ô đất Y tế (ký hiệu YT-01) có các chỉ tiêu sử dụng đất: Diện tích 3,192 ha; mật độ xây dựng 40 %; tầng cao xây dựng 1÷9 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 3.6 lần.

+ Ô đất giao thông tỉnh (ký hiệu GTT-01) có quy mô khoảng 0,152 ha.

- Lý do điều chỉnh: Để phù hợp với quy mô tăng cao xây dựng theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1714846866 ngày 30/12/2020 và tăng cao xây dựng các công trình hiện trạng; quy mô diện tích điều chỉnh phần ranh giới tiếp giáp với khu chức năng khác theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BH065044 cấp ngày 23/9/2011. Đất giao thông tỉnh bố trí tuân thủ theo quy định tại Mục 2.6.9 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

3.2. Nội dung điều chỉnh 02:

- Điều chỉnh quy mô diện tích các ô đất: Dịch vụ thương mại (ký hiệu DVTM-06); dịch vụ tổng hợp (ký hiệu DVTH-04); cây xanh cảnh quan (ký hiệu CXQC-03), cụ thể:

+ Điều chỉnh tăng diện tích ô đất dịch vụ thương mại (ký hiệu DVTM-06) từ 3,501 ha thành 3,540 ha;

+ Điều chỉnh giảm diện tích ô đất dịch vụ tổng hợp (DVTH-04) từ 1,194 ha còn 1,004 ha;

+ Điều chỉnh giảm diện tích ô đất cây xanh cảnh quan (ký hiệu CXQC-03) từ 1,439 ha còn 1,40 ha.

- Lý do điều chỉnh: Cập nhật lại ranh giới, diện tích các lô đất y tế (ký hiệu YT-01), Trung tâm dưỡng lão Phúc Thịnh (theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CY684049 cấp ngày 28/01/2021) theo nội dung điều chỉnh nêu trên và các lô đất lân cận.

4. Quy hoạch sử dụng đất

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

STT	Loại đất	Quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 3208/QĐ-UBND ngày 24/8/2015		Quy hoạch điều chỉnh		Diện tích tăng (+) giảm (-)
		Ký hiệu	Diện tích (ha)	Ký hiệu	Diện tích (ha)	
1	Đất dịch vụ thương mại lô 06	DVTM-06	3,501	DVTM-06	3,540	+0,039
2	Đất y tế lô 01	YT-01	3,154	YT-01	3,192	+0,038
3	Đất cây xanh cảnh quan lô 03	CXCQ-03	1,439	CXCQ-03	1,400	-0,039
4	Đất dịch vụ tổng hợp lô 04	DVTH-04	1,194	DVTH-04	1,004	-0,190
5	Đất giao thông tỉnh lô 01			GTT-01	0,152	+0,152
	Tổng diện tích		9,288		9,288	0,000

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

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao	Hệ số SDD
1	Đất dịch vụ thương mại lô 06	DVTM-06	3,540	40	5-9	2.0-3.6
2	Đất y tế lô 01	YT-01	3,192	40	1-9	3,6
3	Đất cây xanh cảnh quan lô 03	CXCQ-03	1,400	0	0	0
4	Đất dịch vụ tổng hợp lô 04	DVTH-04	1,004	40	5-7	2,8
5	Đất giao thông tỉnh	GTT-01	0,152	0	0	0
	Tổng diện tích		9,288			

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực điều chỉnh theo phương án quy hoạch sử dụng đất, phù hợp cảnh quan chung của đô thị.

6. Các nội dung khác: Thực hiện theo Quyết định số 3208/QĐ-UBND ngày 24/8/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Đông ga đường sắt cao tốc Bắc Nam đến giáp đường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND thành phố Thanh Hóa:

- Tổ chức công bố Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Đông ga đường sắt cao tốc Bắc Nam đến giáp đường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại Khoản 12 Điều 29 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Hoàn chỉnh hồ sơ, tài liệu để gửi các cơ quan lưu trữ, lưu giữ theo quy định, bàn giao cho địa phương làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- 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.

- Tổ chức thực hiện và hướng dẫn thực hiện các thủ tục, hồ sơ, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, dự án liên quan (nếu có) sau khi điều chỉnh quy hoạch phân khu được duyệt, đảm bảo quy định hiện hành.

2. Sở Xây dựng và 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.

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 UBND tỉnh (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H14.(2023)QDPD_DCCB Dong Ga

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



Mai Xuân Liêm