

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu trung tâm Minh Thọ, thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống (tại khu
đất thu hồi của Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Xuân Hưng)**

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 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

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 3445/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc thu hồi đất của Công ty cổ phần Xây dựng và

Thương mại Xuân Hưng và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa quản lý;

Căn cứ Quyết định 103/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1774/SXD-QH ngày 15 tháng 3 năm 2024 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm Minh Thọ, thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống (tại khu đất thu hồi của Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Xuân Hưng), kèm theo Tờ trình số 78/TTr-TTPTQĐ ngày 19 tháng 2 năm 2023 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm Minh Thọ, thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống (tại khu đất thu hồi của Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Xuân Hưng), với những nội dung chính sau:

1. Tên hồ sơ và loại hình điều chỉnh quy hoạch

- Tên hồ sơ: “Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu trung tâm Minh Thọ, thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống (tại khu đất thu hồi của Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Xuân Hưng)”.

- Loại hình quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết đô thị.

2. Phạm vi điều chỉnh

Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc lô đất DVTH10 theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt năm 2013¹. Cụ thể như sau:

- Phía Bắc đường giao thông;
- Phía Tây giáp đường Bà Triệu hiện trạng;
- Phía Nam giáp đất siêu thị Thái Lan hiện trạng;
- Phía Đông giáp đất công viên.

¹ Quyết định số 2331/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2013 của UBND huyện Nông Cống về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm xã Minh Thọ, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa.

3. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Ngày 21/8/2020, UBND tỉnh đã thu hồi đất của Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Xuân Hưng và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa quản lý tại Quyết định số 3445/QĐ-UBND. Nhằm khai thác quỹ đất thu hồi, UBND tỉnh đã thống nhất chủ trương giao Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư, xen cư tại các khu đất đã giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa quản lý, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt tại Công văn số 10145/UBND-CN ngày 14/7/2021.

Theo Quyết định số 2520/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, huyện Nông Cống, khu đất nêu trên có chức năng là đất ở đô thị.

Vì vậy, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm Minh Thọ, thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống (tại khu đất thu hồi của Công ty cổ phần xây dựng và TM Xuân Hưng) là cần thiết nhằm thống nhất giữa các quy hoạch và tăng hiệu quả sử dụng đất làm cơ sở để quản lý và đầu tư xây dựng dự án trên cơ sở đóng góp ý kiến của cộng đồng dân cư và tổ chức cá nhân có liên quan. Lý do nêu trên phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch được quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

4. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

4.1. Mục tiêu

- Tăng hiệu quả trong khai thác, vận hành dự án.
- Làm cơ sở pháp lý cho việc đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4.2. Nguyên tắc

- Tập trung vào nội dung cần điều chỉnh, nội dung không điều chỉnh của đồ án đã phê duyệt vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý;
- Điều chỉnh cục bộ không làm tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch chi tiết; đảm bảo tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

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

Các nội dung điều chỉnh nhằm đạt hiệu quả trong vận hành, khai thác sử dụng; 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. Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh

Điều chỉnh giảm 2.426,30 m² diện tích đất thương mại dịch vụ thành đất ở dân cư trong đó:

- Đất xây dựng nhà ở dạng chia lô tổng diện tích đất 850 m²;
- Đất xây dựng nhà ở dạng biệt thự tổng diện tích là 811,65 m²;
- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: 719,15 m²;
- Đất cây xanh: 44,85 m².

a) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất của lô đất sau điều chỉnh:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở liền kề	CL	850,65	2-5	35,06
1	Lô số 01	CL-01	127,88	2-5	
2	Lô số 02	CL-02	101,55	2-5	
3	Lô số 03	CL-03	102,12	2-5	
4	Lô số 04	CL-04	102,69	2-5	
5	Lô số 05	CL-05	103,25	2-5	
6	Lô số 06	CL-06	103,82	2-5	
7	Lô số 07	CL-07	104,39	2-5	
8	Lô số 08	CL-08	104,95	2-5	
II	Đất ở biệt thự	BT	811,65	2-3	33,45
1	Lô số 01	BT-01		2-3	
2	Lô số 02	BT-02		2-3	
3	Lô số 03	BT-03		2-3	
4	Lô số 04	BT-04		2-3	
III	Đất giao thông, HTKT, cây xanh		764,00		31,49
1	Đất giao thông, HTKT		719,15		
2	Đất cây xanh		44,85		
Tổng diện tích lập quy hoạch			2.426,30		100

b) Tổng hợp, so sánh quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh với quy hoạch chi tiết được duyệt:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	Quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 1764/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 của UBND huyện Nông Cống	Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ	Tăng (+) giảm (-)
			DIỆN TÍCH (m ²)	DIỆN TÍCH (m ²)	
1	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	HTCT	44.882,7	44.882,7	0
2	Đất ở chia lô	CL	69.739,2	70.589,85	+850,65
3	Đất nhà vườn	NV	9.077,3	9.888,95	+811,65
4	Đất hành chính	HC	23.204,4	23.204,4	0
5	Đất dịch vụ tổng hợp	DVTH	34.117,4	31.691,10	-2.426,30
6	Đất chợ	C	11.271,4	11.271,4	0
7	Đất trường mầm non	MN	5.439,5	5.439,5	0
8	Đất nhà văn hoá	VH	2.996,6	2.996,6	0
9	Đất quảng trường	QT	3.161,2	3.161,2	0
10	Đất tượng đài liệt sĩ	TĐLS	449,6	449,6	0
11	Đất trạm điện	TĐ	632,3	632,3	0
12	Đất trạm y tế	YT	1.147,5	1.147,5	0
13	Đất cây xanh thể thao	CXTT	9.139,3	9.184,15	+44,85
14	Đất giao thông và HTKT		157.690,3	158.409,45	+719,15
	Tổng diện tích		372.948,7	372.948,7	0

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật sau điều chỉnh

Thiết kế bổ sung, điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước,..) nhằm phù hợp với các nội dung điều chỉnh về vị trí, quy mô và đấu nối hạ tầng kỹ thuật các hạng mục công trình bên trong ranh giới khu đất cụ thể như sau:

7.1. Quy hoạch giao thông

- Điều chỉnh khoảng lùi tuyến đường phía Bắc (MC 3-3) từ 3 m còn 0 m (chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng) tại vị trí đi qua các lô đất ở liền kề CL-01 và BT-01. Các vị trí khác giữ nguyên quy mô mặt cắt.

- Bổ sung tuyến đường giao thông đối nội lộ giới 12,5 m (mặt đường 7,5 m, vỉa hè: 4,0 m + 4,5 m).

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật của lô đất: Cao độ thiết kế san nền thấp nhất 3,9; cao độ san nền cao nhất 4,10; hướng dốc san nền từ Đông Nam thấp dần về Tây Bắc đảm bảo khả năng thoát nước và đấu nối hạ tầng khu vực.

7.3. Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa của khu dân cư được thiết kế đi riêng biệt với thoát nước thải, sử dụng rãnh B600, B800 được thiết kế đấu nối đồng bộ với hệ thống thoát nước mưa khu vực.

7.4. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải: lượng nước thải dự kiến của lô đất là 6,5 m³/ngđ. Nước thải được thu gom vào ống cống tròn D300 sau đó chạy dọc theo hè đường chảy về hệ thống xử lý chung của khu vực.

7.5. Quy hoạch cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước dự kiến của lô đất là 6,5m³/ng.đêm. Nguồn nước sạch được đấu nối đồng bộ với khu vực qua mạng lưới đường ống cấp nước là mạng vòng kết hợp với mạng cụt để cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và các nhu cầu khác có liên quan đảm bảo quy định hiện hành.

7.6. Quy hoạch cấp điện: Tổng nhu cầu cấp điện dự kiến 48,52 kVA, Nguồn điện được nối từ đường dây trung thế hiện trạng. Cấp hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ điện phân phố. Quy hoạch chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường trong khu vực. Tủ điện chiếu sáng được bố trí riêng đầu đường dây cấp điện.

7.7. Quy hoạch thông tin liên lạc: Xây dựng hệ thống mạng, hệ thống thông tin liên lạc đồng bộ với hệ thống hiện có của khu vực

Các nội dung bổ sung, điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật nêu trên không làm thay đổi lớn về các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo đồng bộ và tính liên tục của đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

8. Các nội dung khác:

Các nội dung không điều chỉnh (thuộc phạm vi ngoài ranh giới lô đất điều chỉnh) được giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết được UBND huyện Nông Cống phê duyệt tại các Quyết định số 2331/QĐ-UBND ngày 30/12/2013, số 1764/QĐ-UBND ngày 22/6/2021.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND huyện Nông Cống có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thanh Hóa và chính quyền địa phương tổ chức công bố rộng rãi nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết 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.

- Cập nhật các nội dung điều chỉnh quy hoạch này vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm xã Minh Thọ, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hoá (hồ sơ, bản vẽ, thiết kế đô thị...) đã được UBND huyện Nông Cống phê duyệt tại Quyết định số 2331/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2013 và điều chỉnh quy hoạch tại Quyết định số 1764/QĐ-UBND ngày 22/6/2021, để lưu trữ, quản lý, đảm bảo tính đồng bộ của các hồ sơ đồ án quy hoạch.

2. Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa có trách nhiệm:

- Phối hợp với UBND huyện Nông Cống thực hiện công bố rộng rãi nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định.

- 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.

3. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; UBND huyện Nông Cống: Theo chức năng, nhiệm vụ quản lý có trách nhiệm hướng dẫn các hồ sơ, thủ tục, trình tự thực hiện tiếp theo của dự án liên quan đến lĩnh vực mình quản lý (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, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Nông Cống; Trung tâm Phát triển Quỹ đất 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.(2024)QDPD_QHCT TH Xuan Hung

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

Mai Xuân Liêm