

Số: **2703** /SXĐ- PTĐT  
V/v lập quy hoạch chi tiết khu vực  
phía Đông đường Lý Thường Kiệt  
thị xã Bỉm Sơn của Công ty CP  
tập đoàn Đất Quảng.

Thanh Hóa, ngày **25** tháng 5 năm 2018

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 4523/UBND-CN ngày 26/4/2018 về việc giao tham mưu, giải quyết đề nghị thống nhất phương án quy hoạch chi tiết khu vực phía Đông đường Lý Thường Kiệt, thị xã Bỉm Sơn. Ngày 21/5/2018 Sở Xây dựng đã tổ chức hội nghị xem xét Phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực phía Đông đường Lý Thường Kiệt, thị xã Bỉm Sơn, tham dự hội có lãnh đạo và chuyên viên các đơn vị: Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, UBND thị xã Bỉm Sơn, Công ty cổ phần tập đoàn Đất Quảng. Sau khi hội nghị xem xét thảo luận; Căn cứ Quy hoạch chung xây dựng thị xã Bỉm Sơn đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 01/11/2013 và các quy định hiện hành có liên quan, Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh nội dung như sau:

1. Đề nghị của Công ty cổ phần tập đoàn Đất Quảng:

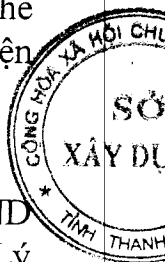
Công ty CP Tập đoàn Đất Quảng (Sau đây gọi tắt là Công ty) được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương lập Quy hoạch chi tiết khu vực phía Đông đường Lý Thường Kiệt, thị xã Bỉm Sơn tại văn bản số 14347/UBND-CN ngày 23/11/2017.

Trong quá trình tổ chức nghiên cứu lập quy hoạch, Công ty nhận thấy có một số nội dung của đồ án quy hoạch chung được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 01/11/2013 cần được xem xét điều chỉnh cho phù hợp với thực tế hiện trạng dân cư, hiện trạng môi trường và hiệu quả sử dụng đất trong ranh giới khu đất lập quy hoạch, nội dung cụ thể như sau:

Nội dung 1: Hướng tuyến đường Lý Thường Kiệt nắn chỉnh theo hiện trạng để phù hợp với thực tế và quản lý cấp phép xây dựng cho nhân dân dọc hai bên tuyến đường; mặt cắt ngang giữ nguyên theo quy hoạch chung rộng 24m.

Nội dung 2: Điều chỉnh lô đất ký hiệu PT-13, diện tích 5,93ha thành đất dân cư hiện trạng; Lý do điều chỉnh: đây là đất thổ cư dân cư thôn 5 xã Quảng Trung.

Nội dung 3: Điều chỉnh hướng tuyến đường Bắc Sơn 5, đoạn từ nút giao với đường Trần Bình Trọng (theo quy hoạch) lên phía Bắc tiểu đoàn 703 nhằm giảm chi phí giải phóng mặt bằng (theo quy hoạch chung dự kiến cần giải phóng khoảng 3405m<sup>2</sup> đất) và tránh hướng tuyến đi xuống hồ hiện trạng dài khoảng 400m thuộc khu phố 14, phường Ngọc Trạo, cao độ đáy hồ thấp hơn mực nước Biển (từ -2,6m đến -2,8m).



Nội dung 4: Cắt giảm đoạn tuyến đường Quang Trung 1 từ nút giao với đường Trần Bình Trọng đến đường Lý Thường Kiệt nhằm tăng tính khả thi khi thực hiện đầu tư xây dựng tuyến đường. Lý do điều chỉnh: Hướng tuyến đi qua khu vực dân cư dày đặc (khoảng 1722m<sup>2</sup> đất, gồm 10 hộ dân, 04 nhà 2 tầng, 02 nhà cấp 4).

Nội dung 5: Bổ sung một phần diện tích đất ở dọc phía Đông hồ đào theo quy hoạch chung để bù đắp lại chi phí đầu tư xây dựng hệ thống công viên cây xanh quanh hồ chứa nước và thoát nước cho khu vực phía Tây Quốc lộ 1A thuộc phường Ngọc Trạo và một phần của xã Quảng Trung, thị xã Bim Sơn.

Nội dung 6: Điều chỉnh đất giáo dục (lô GD-04) thành đất dân cư hiện trạng (nội dung này Công ty báo cáo tại hội nghị, không có trong nội dung công văn số 34/CV-TĐĐQ ngày 16/4/2018).

Trên cơ sở đề xuất các nội dung điều chỉnh, cơ cấu sử dụng đất theo phương án quy hoạch chi tiết như bảng sau:

STT	TÊN HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT Ở		301834,35				39,73
1	Đất ở hiện trạng		213890,73				28,15
2	Đất ở chia lô mới		49376,89				6,50
3	Đất biệt thự		35070,27				4,62
4	Đất tái định cư		3496,46				0,46
II	ĐẤT CÔNG CỘNG	CC01	2887,19	50	1-3	1,5	0,38
III	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ		18727,99				2,46
IV	ĐẤT CÂY XANH VUI CHƠI GIẢI TRÍ	CXGT	20855,58	15	1-3	0,45	2,75
V	ĐẤT CÂY XANH - TDTT		39587,03				5,21
V	ĐẤT QUÂN SỰ	QS	40507,19	-	-	-	5,33
VI	MẶT NƯỚC		119151,46				15,68
VII	ĐẤT GIAO THÔNG, HTKT		216213,59				28,46
1	Đất bãi đỗ xe	P	6033,87				0,79
2	Đường giao thông nội khu	GTNK	101416,69	-	-	-	13,35
3	Đường giao thông đối ngoại	GTĐN	108763,03	-	-	-	14,32
*	TỔNG DIỆN TÍCH		759764,38				100

2. Ý kiến tham mưu của Sở Xây dựng:

Quy hoạch chung xây dựng thị xã Bỉm Sơn đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 01/11/2013, đến nay đã xuất hiện một số bất cập trong quá trình phát triển của thị xã. Hiện nay, quy hoạch chung đang được Sở Xây dựng nghiên cứu lập điều chỉnh theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Quyết định số 4064/QĐ-UBND ngày 13/10/2015 và công văn số 2078/UBND-CN ngày 28/02/2018 của UBND tỉnh.

Trong quá trình Công ty cổ phần tập đoàn Đất Quảng nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết khu vực phía Đông đường Lý Thường Kiệt. Công ty đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung, có liên quan đến khu vực lập quy hoạch chi tiết. Các nội dung này đã được Công ty đánh giá, rà soát và nêu lý do cần thiết phải điều chỉnh cho phù hợp với thực tế và nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Căn cứ quy định tại Điều 47 Luật quy hoạch đô thị năm 2009 về điều kiện điều chỉnh quy hoạch; Sở Xây dựng đề xuất với UBND tỉnh nội dung như sau:

- Thống nhất với đề nghị của Công ty cổ phần tập đoàn Đất Quảng tại nội dung 1, 2, 3 (điều chỉnh cục bộ hướng tuyến đường Lý Thường Kiệt, đường Bắc Sơn 5, đất dân cư phát triển thành đất dân cư hiện trạng và đất cây xanh cảnh quan) với lý do: Việc điều chỉnh hướng tuyến đường giao thông và điều chỉnh đất dân cư phát triển thành đất dân cư hiện trạng là phù hợp với điều kiện thực tế, giảm chi phí đầu tư hạ tầng và giải phóng mặt bằng, đồng thời không ảnh hưởng lớn đến định hướng phát triển theo quy hoạch chung.

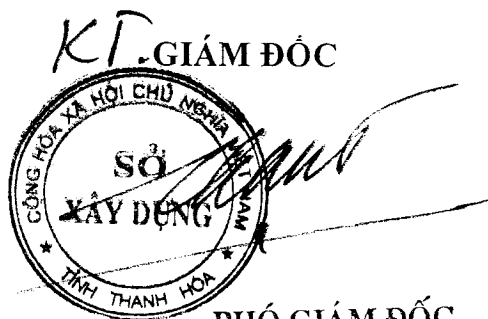
- Không thống nhất với đề nghị của Công ty cổ phần tập đoàn Đất Quảng tại nội dung 4, 5, 6 (không kết nối đường Quang Trung 1 đến đường Lý Thường Kiệt, điều chỉnh đất giáo dục thành đất dân cư hiện trạng, điều chỉnh đất cây xanh cách ly thành đất ở và đất dịch vụ thương mại để khai thác) với lý do: Để đảm bảo kết nối giao thông theo khung hạ tầng kỹ thuật và không gian bố trí các khu chức năng phù hợp phục vụ lợi ích cộng đồng đã được xác định theo quy hoạch chung; đồng thời Công ty không có luận chứng, giải trình cụ thể trong việc bù quỹ đất cây xanh cách ly, đất giáo dục khi đề nghị điều chỉnh thành đất khác.

- Sau khi UBND tỉnh thống nhất nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung, mới có cơ sở xem xét phương án quy hoạch chi tiết khu vực phía Đông đường Lý Thường Kiệt, thị xã Bỉm Sơn.

Sở Xây dựng báo cáo đề xuất các nội dung nêu trên, kính đề nghị UBND tỉnh xem xét quyết định. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT; PTĐT. VinhLX.



PHÓ GIÁM ĐỐC  
Lê Ngọc Thanh