

Số: **7681** /SXD- PTĐT Thanh Hóa, ngày **01** tháng **12** năm **2018**

V/v quy hoạch chi tiết khu vực
phía Đông đường Lý Thường Kiệt
thị xã Bim Sơn.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Sở Xây dựng nhận được công văn số 2053/UBND-QLĐT ngày 02/10/2018 về việc đề nghị thỏa thuận một số nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực phía Đông đường Lý Thường Kiệt thị xã Bim Sơn. Sau khi xem xét hồ sơ, ý kiến của các đơn vị trong hội nghị ngày 18/10/2018 tổ chức tại Sở Xây dựng (có biên bản kèm theo), ý kiến tham gia của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại công văn số 5799/SKHĐT-TĐ ngày 29/10/2018 và nội dung giải trình của UBND thị xã Bim Sơn tại công văn số 2445/UBND-QLĐT ngày 28/11/2018, Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh nội dung như sau:

1. Đề nghị của UBND thị xã Bim Sơn tại công văn số 2053/UBND-QLĐT ngày 02/10/2018:

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

Đến nay, đồ án quy hoạch chi tiết đã được UBND thị xã Bim Sơn nghiên cứu cho thấy: nội dung đồ án phần lớn đã tuân thủ Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bim Sơn đến năm 2020, tầm nhìn sau năm 2020 được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 01/11/2013 và văn bản số 6661/UBND-CN ngày 12/6/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa, tuy nhiên còn một số nội dung chưa phù hợp với quy hoạch chung, chủ đầu tư đề xuất được xem xét điều chỉnh để đảm bảo tính khả thi, sau khi xem xét đánh giá hiện trạng và định hướng phát triển kinh tế xã hội khu vực so với phương án đề xuất của chủ đầu tư, UBND thị xã Bim Sơn thấy rằng đề xuất đó đảm bảo phù hợp với cảnh quan chung, không làm ảnh hưởng đến định hướng phát triển chung của khu vực, không ảnh hưởng đến tính chất, chức năng, các quy hoạch hạ tầng liên quan đã phê duyệt, do đó UBND thị xã Bim Sơn đề nghị Sở Xây dựng thống nhất báo cáo UBND tỉnh cho phép được nghiên cứu điều chỉnh 02 nội dung sau:

Nội dung 1: Điều chỉnh lại việc kết nối đường Lý Thường Kiệt với tuyến đường Cù Chính Lan:



Theo Quy hoạch chung được phê duyệt, tuyến đường Quang Trung 1 nối từ đường Lý Thường Kiệt đến đường Cù Chính Lan có đi qua khu dân cư hiện trạng đông đúc dẫn đến suất đầu tư hạ tầng lớn, do đó để tăng tính khả thi, UBND thị xã Bim Sơn đề xuất bỏ đoạn tuyến từ đường Lý Thường Kiệt đến đường Trần Bình Trọng đồng thời bổ sung tuyến đường D2 nối đường Lý Thường Kiệt với đường N1 (phía Bắc khu vực) và kết nối ra đường Cù Chính Lan (dịch chuyển hướng tuyến).

Nội dung 2: Đối với khu đất có chức năng quy hoạch là đất cây xanh cách ly, UBND thị xã Bim Sơn đề nghị điều chỉnh thành đất cây xanh công viên và đất ở, đất thương mại để khai thác hiệu quả quỹ đất và khả thi khi thực hiện dự án về sau cũng như đảm bảo cảnh quan chung khu vực cụ thể:

Theo Quy hoạch chung được phê duyệt khu vực phía Tây đường Trần Bình Trọng (QH) có các ô CL-27,CL-28,CL-29 được quy hoạch chức năng cây xanh mặt nước cách ly có tổng diện tích: 20,4ha. Đề xuất điều chỉnh thành 13,56ha đất cây xanh mặt nước công viên, thể dục thể thao; điều chỉnh 0,76ha thành đất TM dịch vụ kết hợp công viên cây xanh tạo cảnh quan, điều chỉnh 3,24ha thành đất ở biệt thự, điều chỉnh 0,96ha thành đất ở liên kế và 1,62ha thành đất đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác.

Với nội dung điều chỉnh nêu trên, cơ cấu sử dụng đất theo phương án quy hoạch chi tiết như bảng sau:

Stt	Tên hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở		250877,33	33,02
1	- Đất ở hiện trạng	HT	172661,26	22,73
2	- Đất ở liền kề mới	LK	40443,60	5,32
3	- Đất biệt thự	BT	32359,51	4,26
4	- Đất tái định cư	TĐC	5412,96	0,71
II	Đất nhà văn hóa	NVH	1625,42	0,21
III	Đất giáo dục	GD	38743,16	5,10
IV	Đất thương mại dịch vụ	DV-TM	7604,26	1,00
V	Đất cây xanh vui chơi giải trí	CXGT	21865,89	2,88
VI	Đất cây xanh -TĐTT		45539,33	5,99
VII	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ	15241,24	
VIII	Đất quân sự	QS	40507,19	5,33
IV	Mặt nước	MN	131622,64	17,32
X	Đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật		97374,89	12,82
1	- Bãi đỗ xe	P	5104,94	0,67
2	- Đường giao thông nội khu	GTNK	92269,95	12,14
XI	Đường giao thông đối ngoại	GTĐN	108763,03	14,32
*	Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch		759764,38	100

2. Ý kiến tham mưu của Sở Xây dựng:


Quy hoạch chung xây dựng thị xã Bim Sơn đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 01/11/2013, đến nay đã có một số bất cập. Hiện nay, quy hoạch chung đã được UBND tỉnh đồng ý cho nghiên cứu lập điều chỉnh tại Quyết định số 4064/QĐ-UBND ngày 13/10/2015, công văn số 2078/UBND-CN ngày 28/02/2018 và công văn số 6661/UBND-CN ngày 12/6/2018.

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 có đề xuất 02 nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung để phù hợp với thực tế và đảm bảo tính khả thi của đồ án. Các nội dung này đã được UBND thị xã Bim Sơn đánh giá, rà soát, tiếp thu và có công văn số 2445/UBND-QLĐT ngày 28/11/2018 giải trình ý kiến tham gia của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại công văn số 5799/SKHĐT-TĐ ngày 29/10/2018, Sở Nông nghiệp và phát triển Nông thôn tại công văn số 4036/SNN&PTNT-PTNN ngày 20/11/2018; UBND thị xã Bim Sơn đã nêu lý do cần thiết phải điều chỉnh cho phù hợp với thực tế và nâng cao hiệu quả sử dụng đất là phù hợp với quy định tại Điều 47 Luật quy hoạch đô thị năm 2009 về điều kiện điều chỉnh quy hoạch. Vì vậy, Sở Xây dựng đề nghị UBND tỉnh thống nhất với các nội dung đề nghị điều chỉnh quy hoạch do UBND thị xã Bim Sơn đề xuất nêu trên, làm cơ sở để UBND thị xã Bim Sơn phê duyệt quy hoạch chi tiết theo thẩm quyền.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT; PTĐT. VinhLX.9.5.

YN **GIÁM ĐỐC**

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Minh Huân