

UBND TỈNH THANH HOÁ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 7517/SXD-PTĐT

Thanh Hoá, ngày 02 tháng 12 năm 2019

V/v tham gia ý kiến về nội dung đề nghị thỏa thuận điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu vực nhà máy gạch Viglacera cũ, phường Lam Sơn, thị xã Bim Sơn.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thị xã Bim Sơn

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 2413/UBND-QLĐT ngày 30/10/2019 của UBND thị xã Bim Sơn về việc đề nghị thỏa thuận điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu vực nhà máy gạch Viglacera cũ, phường Lam Sơn, thị xã Bim Sơn và hồ sơ gửi kèm theo. Sau khi xem xét hồ sơ và nghiên cứu các tài liệu có liên quan, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Lý do và nội dung đề nghị xin phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư khu vực nhà máy gạch Viglacera cũ, phường Lam Sơn, thị xã Bim Sơn của UBND thị xã Bim Sơn:

Theo nội dung báo cáo của UBND thị xã Bim Sơn, đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt còn một số nhược điểm như mật độ đất ở khá lớn, không gian công cộng diện tích nhỏ và đang còn thiếu quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội,.. Vì vậy, UBND thị xã Bim Sơn đề nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch để tăng hiệu quả sử dụng đất, phát triển đồng bộ đồng thời tạo thêm nhiều không gian công cộng và có thêm các công trình phúc lợi xã hội phục vụ dân cư trong khu vực. Nội dung đồ án điều chỉnh như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu vực nhà máy gạch Viglacera cũ, phường Lam Sơn, thị xã Bim Sơn.

2. Địa điểm lập quy hoạch: Phường Lam Sơn, thị xã Bim Sơn.

3. Chức năng: Là khu ở đô thị, xây dựng khu dân mới cư mới xen giữa khu dân cư hiện trạng, đảm bảo quỹ đất để xây dựng công trình công cộng phục vụ cộng đồng tại khu vực. Giải quyết nhu cầu đất ở và từng bước chỉnh trang phát triển hạ tầng khu vực.

4. Phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch: 14,2 8 ha (điều chỉnh tăng khoảng 0,18 ha đất so với quy hoạch đã được phê duyệt. Lý do: bổ sung thêm phần đất hiện trạng cũ của nhà máy gạch Viglacera chưa được nghiên cứu trước đây nằm giữa khu đất đã được phê duyệt quy hoạch và phần đất công nghiệp của Công ty Vaude phía Đông khu đất). Ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: đường Trần Phú;
- Phía Nam giáp đường N1 quy hoạch (bao gồm cả tuyến đường) và đất dân cư mới;



- Phía Tây giáp đường theo quy hoạch (bao gồm cả tuyến đường) và đất dân cư hiện trạng;

- Phía Đông giáp phần đất công nghiệp của Công ty Vaude;

5. Quy mô dân số: Khoảng 2.000 người (Tăng khoảng 900 người so với quy hoạch đã được phê duyệt).

6. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh: Được phân thành các khu chức năng chính như sau:

- Đất giao thông đơn vị ở: Bao gồm đất giao thông nội bộ và đất giao thông tỉnh (bãi đỗ xe).

- Đất công cộng đơn vị ở: Bao gồm: Khu đất bố trí nhà văn hóa và đất bố trí trường mầm non;

- Đất cây xanh đơn vị ở: Chiếm 12,04 % diện tích khu đất thực hiện dự án.

- Đất nhóm nhà ở xây mới: Bao gồm đất nhà ở liền kề; Đất nhà ở xã hội (chiếm 6,72 % diện tích khu đất thực hiện dự án và chiếm 20,28 % tổng diện tích đất ở mới); Đất nhà ở tái định cư.

- Đất ở hiện trạng: Được cải tạo chỉnh trang đồng bộ hạ tầng với khu ở mới

- Đất thương mại dịch vụ đô thị: Chiếm 4,98% diện tích khu đất thực hiện dự án.

6.1. Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất đồ án điều chỉnh

STT	Danh mục	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tỷ lệ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH		142.809,00				
A	ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN		105.073,00				100,00
I	Đất đơn vị ở		99.837,33				95,02
1	Đất giao thông đơn vị ở		48.510,43				46,17
1.1	Đất giao thông nội bộ		46.556,58				44,31
1.2	Đất giao thông tỉnh		1.953,85				1,86
1.2.1	Bãi đỗ xe	BX-01	1.032,45	5	1	0,05	
1.2.2	Bãi đỗ xe	BX-02	921,40	5	1	0,05	
2	Đất công cộng đơn vị ở		3.852,12				3,67
2.1	Nhà văn hóa	NVH	776,01	40	3	1,2	0,74
2.2	Trường mầm non	TMN	3.076,11	40	3	1,2	2,93
3	Đất cây xanh, mặt nước đơn vị ở		12.646,83				12,04
3.1	Đất cây xanh đơn vị ở		12.646,83				11,82
3.1.1	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-01	12.416,01	5	1	0,05	
3.1.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-02	230,82	5	1	0,05	
4	Đất nhóm nhà ở xây mới		34.827,95				33,15

STT	DANH MỤC CÁC LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ (%)
	Quy hoạch đã được duyệt theo QĐ số 721/QĐ-UBND ngày 25/2/2019						
	Quy hoạch điều chỉnh						
	So sánh tăng giảm						

6.2. Bảng thông kê so sánh số liệu điều chỉnh quy hoạch

4.1	Nhà liên kế							26,601,97			
4.1.1	Nhà liên kế	LK-01	1.766,40	75-80	5	3,75 - 4,00					
4.1.2	Nhà liên kế	LK-02	1.578,14	80-90	5	4,00 - 4,50					
4.1.3	Nhà liên kế	LK-03	1.783,83	80-90	5	4,00 - 4,50					
4.1.4	Nhà liên kế	LK-04	2.011,07	80	5	4,00					
4.1.5	Nhà liên kế	LK-05	1.530,00	80	5	4,00					
4.1.6	Nhà liên kế	LK-06	1.377,00	90	5	4,50					
4.1.7	Nhà liên kế	LK-07	747,39	80-85	5	4,00 - 4,25					
4.1.8	Nhà liên kế	LK-08	749,25	80	5	4,00					
4.1.9	Nhà liên kế	LK-09	1.440,00	80	5	4,00					
4.1.10	Nhà liên kế	LK-10	1.296,00	90	5	4,50					
4.1.11	Nhà liên kế	LK-11	2.245,25	80	5	4,00					
4.1.12	Nhà liên kế	LK-12	2.118,61	80-90	5	4,00 - 4,50					
4.1.13	Nhà liên kế	LK-13	1.576,00	80-90	5	4,00 - 4,50					
4.1.14	Nhà liên kế	LK-14	1.752,00	80	5	4,00					
4.1.15	Nhà liên kế	LK-15	694,51	80-90	5	4,00 - 4,50					
4.1.16	Nhà liên kế	LK-16	2.064,81	80-90	5	4,00 - 4,50					
4.1.17	Nhà liên kế	LK-17	1.871,71	80-90	5	4,00 - 4,50					
4.2	Nhà ở xã hội (chiếm 20,28% tổng diện tích đất ở mới)		7.063,39							6,72	
4.2.1	Nhà ở xã hội	OXH	7.063,39	70	5	3,50					
4.3	Nhà ở tái định cư		1.162,59							1,11	
4.3.1	Nhà ở tái định cư	TDC	1.162,59	80-95	5	4,00 - 4,75					
II	Đất xây dựng ngoài phạm vi đơn vị ở		5.235,67							4,98	
I	Đất thương mại dịch vụ đô thị		5.235,67							4,98	
1.1	Trung tâm thương mại	TMDV	5.235,67	75	3	2,25				4,98	
B	ĐẤT NGOẠI DỰ ÁN		37.736,00								
1	Đất ở hiện trạng	OHT	7.502,47								
2	Đất giao thông		30.233,53								

	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH	14,1		14,28		-0,18
A	DIỆN TÍCH THỰC HIỆN DỰ ÁN	14,1	100	10,51	100	-3,59
I	Đất đơn vị ở	14,1	100	9,98	95,02	-4,12
1	Đất giao thông đơn vị ở	7,68	54,47	4,85	46,17	-2,83
1.1	Đất giao thông nội bộ	7,61	53,97	4,66	44,31	-2,95
1.2	Bãi đỗ xe	0,07	0,5	0,20	1,86	0,13
2	Đất công cộng đơn vị ở	0,32	2,27	0,39	3,67	0,07
2.1	Nhà văn hóa	0,06	0,43	0,08	0,74	0,02
2.2	Trường mầm non	0,26	1,84	0,31	2,93	0,05
3	Đất cây xanh, mặt nước đơn vị ở	0,98	6,95	1,26	12,04	0,28
4	Đất nhóm nhà ở xây mới	5,12	36,31	3,48	33,15	-1,64
4.1	Nhà liền kề	3,12	22,13	2,66	25,32	-0,46
4.2	Nhà ở biệt thự	2,00	14,18	0,00	0,00	-2,00
4.3	Nhà ở xã hội (chiếm 20,28% tổng diện tích đất ở mới)	0	0,00	0,71	6,72	0,71
4.4	Nhà ở tái định cư	0	0,00	0,12	1,11	0,12
II	Đất xây dựng ngoài phạm vi đơn vị ở	0	0	0,52	4,98	0,52
1	Đất thương mại dịch vụ đô thị	0	0	0,52	4,98	0,52
B	DIỆN TÍCH NGOÀI DỰ ÁN	0	0	3,77	-	3,77
1	Đất ở hiện trạng	0	0	0,75	-	0,75
2	Đất giao thông	0	0	3,02	-	3,02

II. Ý kiến Sở Xây dựng:

Theo nội dung báo cáo của UBND thị xã Bỉm Sơn, việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết đồ án nêu trên nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất, phát triển đồng bộ đồng thời tạo thêm nhiều không gian công cộng và có thêm các công trình phúc lợi xã hội phục vụ dân cư trong khu vực. Việc này là cần thiết, phù hợp với quy định đồng thời phù hợp Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, tầm nhìn sau năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 01/11/2013.

1. Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu vực nhà máy gạch Viglacera cũ tại phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn do Công ty cổ phần Bỉm Sơn Viglacera lập điều chỉnh hiện tại cơ bản đảm bảo về số lượng các bản vẽ đồ án quy hoạch, cách thể hiện hệ thống ký hiệu trong bản vẽ, tên bản vẽ và tỷ lệ khung tên theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng. Tuy nhiên, cần thiết phải chỉnh sửa, hoàn thiện các nội dung sau đây:

- Về diện tích, ranh giới khu đất lập điều chỉnh quy hoạch có mở rộng về phía Đông khu đất để bố trí đất cây xanh và bãi đỗ xe là chưa phù hợp với chủ trương lập quy hoạch đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Công văn số 1876/UBND-CN ngày 22/02/2018 và Quy hoạch được UBND thị xã Bỉm Sơn phê duyệt tại Quyết định số 721/QĐ-UBND ngày 25/02/2019 cũng như Điều chỉnh quy hoạch chung

xây dựng thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Về nội dung này đề nghị UBND thị xã Bỉm Sơn điều chỉnh hoàn thiện quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc mở rộng ranh giới nghiên cứu quy hoạch nhằm cập nhật, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực lập quy hoạch đối với các tuyến đường đối ngoại lân cận, đảm bảo tránh chồng lấn quy hoạch sau này và cụ thể hóa quy hoạch tại khu vực là cần thiết. Tuy nhiên, đề nghị UBND thị xã Bỉm Sơn phải căn cứ nội dung chấp thuận chủ trương của UBND tỉnh làm cơ sở thẩm định, phê duyệt (báo cáo UBND tỉnh nội dung vượt thẩm quyền).

- Phương án chia lô phân đất ở liền kề hiện tại tạo khoảng cách 2,0m phía sau các lô đất, có thể gây khó khăn trong công tác quản lý về đất đai, môi trường,.... Vì vậy cần điều chỉnh nội dung nêu trên.

- Tính toán, rà soát và thể hiện mặt cắt tuyến đường giữa khu đất ở hiện trạng phía Tây Nam khu đất và các lô đất liền kề có kí hiệu LK-17 và LK-16.

- Các tuyến đường khu vực đấu nối vào tuyến đường quy hoạch phía Tây Bắc khu đất với khoảng cách, cự ly có thể xảy ra xung đột giao thông tại khu vực. Đề nghị UBND thị xã Bỉm Sơn kiểm tra, rà soát thẩm định và có giải pháp để đảm bảo giảm xung đột giao thông đồng thời phù hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định.

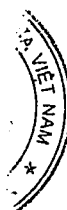
2. Sở Xây dựng lưu ý UBND thị xã Bỉm Sơn trong quá trình thẩm định đồ án cần tuân thủ các nội dung sau:

- Đề nghị hồ sơ lập quy hoạch phải được lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan tại khu vực theo quy định.

- Các chỉ tiêu quy hoạch như mật độ xây dựng tối đa, tối thiểu; tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất đối với Đất ở, trường mầm non, đất thương mại dịch vụ, Khu công viên cây xanh... yêu cầu đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng (QCVN01: 2008/BXD) và các quy định có liên quan tại khu vực.

- Quy định về hạ tầng kỹ thuật: Cốt nền của các khu vực thiết kế cần đảm bảo thoát nước cho các hạng mục thuộc dự án và không ảnh hưởng các công trình, dự án lân cận. Cốt san nền phải đảm bảo tính thống nhất, khớp nối và cập nhật hạ tầng kỹ thuật của khu vực lập quy hoạch với khu vực lân cận; Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội, chuẩn bị kỹ thuật, cấp điện, cấp nước, thoát nước thải và vệ sinh môi trường: phải được tính toán đảm bảo theo quy định, đáp ứng yêu cầu về đồ án quy hoạch chi tiết theo Luật quy hoạch đô thị số: 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị đồng thời phù hợp các quy định tại Thông tư 01/TT-BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

- Quy định về quản lý xây dựng: Việc đầu tư xây dựng phải tuân thủ đúng quy hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao và các quy định khác



có liên quan theo quy hoạch hoặc các dự án đầu tư tại khu vực đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Quy định về kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại phù hợp với tính chất, công năng sử dụng của công trình và hài hoà với cảnh quan chung tại khu vực.

- Kiến trúc công trình phụ trợ: Hình thức kiến trúc hiện đại, có sự kết hợp hài hoà với hệ thống cây xanh trong khuôn viên khu đất.

- Các tuyến đường quy hoạch nội bộ tại khu đất và các tuyến đường đối ngoại: Yêu cầu tuân thủ quy định tại QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng thời phù hợp quy hoạch phân khu, quy hoạch chung tại khu vực.

- Hiện tại đồ án Quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn hiện đang được lập điều chỉnh. Do đó, sau khi Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu vực nhà máy gạch Viglacera cũ tại phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn được phê duyệt, đề nghị UBND thị xã Bỉm Sơn cập nhật đồ án quy hoạch chi tiết nêu trên vào Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn, trình cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt theo quy định.

Sau khi hồ sơ quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Công ty cổ phần Bỉm Sơn Viglacera có trách nhiệm bàn giao hồ sơ quy hoạch chi tiết cho UBND thị xã Bỉm Sơn để quản lý và công bố quy hoạch theo quy định.

Sở Xây dựng tham gia ý kiến cụ thể như trên, đề nghị UBND thị xã Bỉm Sơn tổng hợp, hướng dẫn Công ty cổ phần Bỉm Sơn Viglacera hoàn thiện các nội dung đồ án quy hoạch chi tiết làm cơ sở để thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo quy định. /.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (B/c);
- Lưu VT, PTĐT.BT.



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Minh Huân