

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị phía Đông công sở thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương,
tỉnh Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2073/QĐ-UBND, ngày 16/6/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1282/QĐ-UBND ngày 30/3/2022 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông công sở thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa;

Thông báo Kết luận số 271/TB-UBND ngày 18/10/2022 của UBND huyện Quảng Xương về việc Kết luận của Chủ tịch UBND huyện tại hội nghị giao ban ngày 16 tháng 10 năm 2022 (thông qua chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch);

Văn bản số 7888/SXD-QH ngày 24/10/2022 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Đông cơ sở thị trấn Tân Phong.

Thông báo Kết luận số 276/TB-UBND ngày 24/10/2022 của UBND huyện về việc Kết luận của Chủ tịch UBND huyện tại phiên họp thường kỳ của Ủy ban nhân dân huyện tháng 10 năm 2022 (thông qua đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch);

Văn bản số 386-CV/VPKH ngày 27/10/2022 của Huyện ủy Quảng Xương về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Đông cơ sở thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương;

Xét Tờ trình số 32/TTr-BQLQH ngày 20/10/2022 của Ban quản lý quy hoạch huyện và Báo cáo thẩm định của phòng Kinh tế & Hạ tầng số 717/KTHT-TĐ ngày 27/10/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông cơ sở thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa với nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án:

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông cơ sở thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch.

a) Phạm vi ranh giới.

- Khu đất lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương.

- Phạm vi ranh giới tiếp giáp cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp dân cư hiện trạng.

+ Phía Nam giáp đất sản xuất nông nghiệp.

+ Phía Tây giáp nương nước, kế tiếp đất sản xuất nông nghiệp, UBND xã Quảng Phong cũ (nay là UBND thị trấn Tân Phong).

+ Phía Đông giáp đất dân cư, kế tiếp là đường Quốc lộ 1A.

b) Quy mô dân số, diện tích lập quy hoạch.

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 48,2 ha.

- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 4.500 người.

3. Lí do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết.

Trong quá trình thực hiện quy hoạch Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông cơ sở thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa phát sinh các khó khăn vướng mắc như:

- Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 216/TB-UBND ngày 13/11/2020 (vía hè đường trong đô thị có bề rộng từ 5m trở lên để trồng cây xanh và bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật). Hiện nay có một số mặt cắt vỉa hè nhỏ hơn 5m cần điều chỉnh.

- Đất cây xanh TDTT tuy bố trí nhiều nhưng khả năng tiếp cận chưa tốt.

- Các công trình xây dựng chưa xứng tầm với khu vực sẽ phát triển năng động cả về kinh tế và văn hóa.

- Bố trí công trình công cộng chưa phục vụ tốt nhất cho nhân dân và khu vực lân cận của quy hoạch.

- Điều chỉnh các khu đất chức năng và tuyến đường giao thông ra ngoài phạm vi đất ở dân cư hiện trạng do không khả thi trong công tác GPMB.

4. Tính chất, chức năng.

- Tính chất: là khu dân cư (mới và hiện trạng), công cộng, dịch vụ thương mại đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- Chức năng: đất công cộng, đất thương mại, đất cây xanh (cấp đô thị), đất đơn vị ở mới (đất ở kiểu liền kề, đất ở kiểu biệt thự, đất cây xanh công cộng, đất công trình công cộng, đất bãi đỗ xe), đất dân cư hiện trạng, đất sản xuất công nghiệp hiện trạng.

5. Nội dung điều chỉnh

5.1. Đất ở mới (đất liền kề, biệt thự, TĐC) giảm từ 141.688,7m² xuống 133.367,5m² do đó diện tích HTXH và HTKT sẽ giảm tương ứng;

Giải trình: Tăng số lượng đất biệt thự nhằm nâng cao cảnh quan của đô thị hiện đại, giảm gánh nặng của hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

5.2. Đất ở hiện trạng tăng từ 30.398,60m² lên 71.361,8m²;

Giải trình: Trong quá trình công bố công khai quy hoạch, việc lập quy hoạch các tuyến đường giao thông, các khu chức năng vào ô đất dân cư hiện trạng không khả thi trong quá trình GPMB của dự án.

5.3. Đất thương mại dịch vụ giữ nguyên vị trí theo quy hoạch, một phần đất được đưa vào trong lõi các nhóm nhà ở đáp ứng các nhu cầu và tăng khả năng tiếp cận cho cộng đồng, đồng thời diện tích giảm 25% (từ 17.123,90 m² xuống 12.944,3m²) để nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư;

5.4. Đất y tế đã xây dựng diện tích 7.262,00m² không thay đổi;

5.5. Đất nhà văn hoá tăng từ 1.250,9m² lên 1.417m² bổ sung diện tích tạo thêm không gian sinh hoạt cho cộng đồng.

5.6. Đất giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học) giảm 40% từ 11.942,28m² xuống 6.135,39m² vẫn đảm bảo theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD đồng thời tránh gây lãng phí về đất đai cũng như hiệu quả đầu tư.

Giải trình: Theo Bảng 2.4: Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở

Quy mô trường mầm non: $S = 4.500/1.000 \times 50 \times 12 = 2.700\text{m}^2$

Quy mô trường tiểu học: $S = 4.500/1.000 \times 65 \times 10 = 2.925\text{m}^2$

Tổng diện tích trường mầm non và tiểu học: $S = 5.625\text{m}^2$

Như vậy đất giáo dục (mầm non, tiểu học) cần thiết là 5.625m². Với diện tích 6135,39m² đồ án đã nghiên cứu để mở rộng trong tương lai.

5.7. Đất giáo dục (trường THCS) đã được xây dựng diện tích 11.724,23m² không thay đổi;

5.8. Đất nhà máy in hiện trạng diện tích 22.334,26 m² không thay đổi;

5.9. Đất HTKT giảm từ 1.196,62m² lên 810,11m²;

5.10. Đất giao thông giảm từ 186.265,7m² xuống 168.733,49m²;

Giải trình: Giảm cho điều chỉnh giảm một số tuyến đường qua đất ở hiện trạng

5.11. Đất cây xanh giảm từ 39.563,20m² xuống 35.049,5m²;

Giải trình: Diện tích tối thiểu đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị (không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở)

$$S = 4.500 \text{ người} * 4\text{m}^2/\text{người} = 18.000\text{m}^2$$

Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở:

$$S = 4.500 * 2\text{m}^2/\text{người} = 9.000\text{m}^2$$

$$\text{Tổng diện tích đất cây xanh đô thị: } S = 9.000 + 18.000 = 27.000\text{m}^2$$

Như vậy diện tích đất cây xanh 35.049,5m² là đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

5.12. Đất bãi đỗ xe giảm từ 11.808,50m² xuống còn 10.122,55m²

5.13. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại: Như quyết định 1282/QĐ-UBND ngày 30/3/2022 của UBND huyện Quảng Xương.

b) Giao thông đối nội:

+ Bổ sung Mặt cắt 3'-3': Lộ giới 27.5m (Lòng đường 7.5m; Vĩa hè 10+10=20.0m)

+ Điều chỉnh mặt cắt 4 – 4 tương đương mặt cắt 3-3 Lộ giới 17.5m (Lòng đường 7.5m; Vĩa hè 5.0+5.0 = 10.0m)

Giải trình: Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 216/TB-UBND ngày 13/11/2020 về vĩa hè tối thiểu đối với quy hoạch khu dân cư đô thị, thuộc thị trấn tối thiểu là 5m.

5.14. Điều chỉnh cục bộ ranh giới quy hoạch:

- Bổ xung điểm đầu nối từ mốc M17 – M21

Giải trình: Bổ xung phần đất thực hiện đầu nối giao thông tới QL1A

- Điều chỉnh các mốc M4; M5; M6

Giải trình: Cập nhật các ô LK5.1 và LK5.2 là khu vực đất trống nhằm đảm bảo tính đồng bộ về quy hoạch và đầu tư HTKT đồng thời nâng cao hiệu quả kinh tế, xã hội; tránh lãng phí tài nguyên.

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh

TT	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích QH điều chỉnh(m ²)	Diện tích QH cũ (m ²)	Tăng/(Giảm)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới	133.467,50	141.688,70	(8.221,20)	27,73
1.1	Đất ở liền kề	52.089,80	112.156,50	(60.066,70)	10,82
1.2	Đất ở biệt thự	76.779,20	29.532,20	47.247,00	15,95
1.3	Đất ở tái định cư	4.598,50	-	4.598,50	0,96

TT	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích QH điều chỉnh(m ²)	Diện tích QH cũ (m ²)	Tăng/(Giảm)	Tỷ lệ (%)
2	Đất ở hiện trạng	71.361,80	30.398,60	40.963,20	14,82
3	Đất công cộng	43.728,50	48.076,10	(4.347,60)	9,08
3.1	Đất y tế	7.262,00	7.262,00	-	1,51
3.2	Đất nhà văn hóa	1.417,00	1.250,90	166,10	0,29
3.3	Đất cây xanh TDTT	35.049,50	39.563,20	(4.513,70)	7,28
4	Bãi đỗ xe	10.122,60	11.808,50	(1.685,90)	2,10
5	Đất thương mại, dịch vụ, hỗn hợp	12.944,30	17.123,90	(4.179,60)	2,69
6	Đất giáo dục	17.859,62	23.666,51	(5.806,89)	3,71
6.1	GD1(MN,TH)	6.135,39	11.942,28	(5.806,89)	1,27
6.2	GD2(THCS)	11.724m ²³	11.724,23	-	2,44
7	Đất nhà máy in	22.334,26	22.334m²⁶	-	4,64
8	Đất HTKT	810,11	1.196,62	(386,51)	0,17
9	Đất giao thông, HLKT	168.733,49	186.265,70	(17.532,21)	35,05
	Tổng	481.362,18	481.362,18	-	100.00

6. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Việc điều chỉnh tăng đất biệt thự, giảm đất ở liền kề nhằm nâng cao cảnh quan, thiết kế đồng bộ của đô thị hiện đại, giảm gánh nặng của hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Đất cây xanh TDTT, công trình công cộng được bố trí phân tán tại các khu vực dân cư, nâng cao khả năng tiếp cận cho người dân.

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nâng cao khả thi trong công tác giải phóng mặt bằng trong việc triển khai dự án theo quy hoạch tại phần đất dân cư hiện trạng.

7. Các nội dung khác: không điều chỉnh tại Quyết định này được giữ nguyên hiệu lực thi hành tại Quyết định số 1282/QĐ-UBND ngày 30/3/2022 của UBND huyện Quảng Xương.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban quản lý quy hoạch huyện có trách nhiệm

- Chủ trì phối hợp với UBND thị trấn Tân Phong tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch, chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Bàn giao hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng và địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ) quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, các 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 từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính – Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thị trấn Tân Phong; Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- UBND thị trấn Tân Phong;
- Lưu: VT, KTHT_(LHH1989)

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

Nguyễn Đình Dự