

Số: 2001 /QĐ-UBND

Bỉm Sơn, ngày 18 tháng 10 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch  
chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu đô thị phía Nam Quốc lộ 217B nối dài,  
xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ BỈM SƠN**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;*

*Căn cứ các Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 về hướng dẫn thực hiện Luật Quy hoạch; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi bổ sung một số Điều của Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ;*

*Căn cứ Điều chỉnh cục bộ phân khu Nam Bỉm Sơn và quy hoạch phân khu số 2, Tây Quốc lộ 1A tại khu vực nút giao Quốc lộ 217B với Quốc lộ 1A, đường sắt Bắc – Nam, thị xã Bỉm Sơn được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 1607/QĐ-UBND ngày 02/5/2019;*

*Căn cứ Quyết định số 579/QĐ-UBND ngày 08/3/2022 của UBND thị xã Bỉm Sơn về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam Quốc lộ 217B nối dài, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn;*

*Căn cứ ý kiến của Sở Xây dựng tại văn bản số 7506/SXD-PTĐT ngày 11/10/2022*

*Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại công văn số 111/QLĐT ngày 17/10/2022.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu đô thị phía Nam Quốc lộ 217B nối dài, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn với những nội dung chủ yếu như sau:

**1. Lý do điều chỉnh:**

Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Nam Quốc lộ 217B nối dài, xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn, được UBND thị xã Bỉm Sơn phê duyệt tại Quyết định số 579/QĐ-UBND ngày 08/3/2022, theo đó: Quỹ đất đã bố trí trong quy hoạch chi tiết để xây dựng nhà ở xã hội là 10.380,34m<sup>2</sup>, tổng diện tích đất ở mới là: 52.999,71m<sup>2</sup> (Bao gồm cả đất xây dựng nhà ở xã hội), như vậy tỷ lệ quỹ đất xây

dựng nhà ở xã hội chiếm 19,58% so với đất ở mới là chưa đảm bảo theo quy định (Theo quy định của Luật nhà ở và Nghị định số Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021, quỹ đất xây dựng nhà ở phải đạt tối thiểu 20% trên diện tích đất ở). Vì vậy, đồ án cần thiết phải nghiên cứu điều chỉnh để đảm bảo thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật.

Vì vậy, đồ án cần thiết phải nghiên cứu điều chỉnh để đảm bảo thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật.

## **2. Nội dung điều chỉnh:**

a. Điều chỉnh cục bộ bổ sung đảm bảo quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong đồ án Quy hoạch chi tiết với tỷ lệ 20,25% so với đất ở; chỉ tiêu xây dựng giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội được nghiên cứu điều chỉnh chủ yếu từ đất ở thương mại. Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết không làm thay đổi cơ cấu và chức năng sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, không làm tăng quy mô dân số

- Vị trí cục bộ: Điều chỉnh cục bộ tịnh tiến tuyến đường N3 về phía Bắc 2,0m mở rộng diện tích ô đất xây dựng nhà ở xã hội (NOXH) thêm 393,29m<sup>2</sup>. Theo đó, đất ở thương mại giảm: 188m<sup>2</sup> và đất cây xanh giảm 88,28m<sup>2</sup> (đất cây xanh giảm theo khung hạ tầng liên quan).

b. Điều chỉnh lại mặt cắt tuyến đường giao thông D1 từ “Bm=10,5x2; GPC=3,0m, Bh=8,0mx 2bên” thành “Bm=10,5x2; GPC=5,0m, Bh=7,0mx 2bên” để đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu. Theo đó ranh giới nghiên cứu QHCT đồ án đã phê duyệt lấy theo mép đường nhựa phía Bắc của tuyến đường trên được điều chỉnh do mép đường nhựa phía Bắc của tuyến thay đổi theo nội dung điều chỉnh cục bộ này. Diện tích nghiên cứu QHCT tăng thêm 638,45m<sup>2</sup>.

c. Điều chỉnh nội dung tầng cao nhà ở từ “3-5 tầng” thành “3 tầng”; tầng cao của khu dịch vụ TM “từ 3-5 tầng” thành “3 tầng” để đảm bảo tính đồng bộ trong công tác quản lý.

d. Các nội dung khác tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt.

## **3. Các nội dung đồ án đạt được sau điều chỉnh:**

### **3.1. Quy hoạch sử dụng đất:**

So sánh các diện tích sử dụng đất sau điều chỉnh với sử dụng đất đã duyệt:

STT	Tên hạng mục	Ký hiệu	Cơ cấu sử dụng đất theo Quyết định 579/QĐ-UBND ngày 08/3/2022			Cơ cấu sử dụng đất sau DC cục bộ			Chênh lệch Tăng (+) Giảm (-)
			Diện tích (M2)	Tỷ lệ	Tầng Cao	Diện tích (M2)	Tỷ lệ	Tầng Cao	Diện tích (m2)
<b>Tổng cộng</b>			<b>163.126,07</b>			<b>163.725,06</b>			<b>+598,99</b>
<b>A</b>	<b>Đất ở mới</b>		<b>42.619,37</b>	<b>26,13</b>	<b>1-3</b>	<b>42.431,41</b>	<b>25,92</b>	<b>3</b>	<b>-187,78</b>
	Đất ở dạng biệt thự		14783,11	9,06	1-3	14.683,14	8,97	3	-99,97
	Đất ở liên kế		27.836,26	17,06	3-5	27.748,47	16,95	3	-87,79
<b>B</b>	<b>Đất DV-TM</b>	<b>DVT M</b>	<b>26.795,62</b>	<b>16,43</b>	<b>3-5</b>	<b>26.795,62</b>	<b>16,37</b>	<b>3</b>	<b>0,00</b>
<b>C</b>	<b>Nhà ở xã hội (cao tầng)</b>	<b>NOX H</b>	<b>10.380,34</b>	<b>6,36</b>	<b>7-9</b>	<b>10.733,63</b>	<b>6,56</b>	<b>7-9</b>	<b>+353,29</b>
<b>D</b>	<b>Đất cây xanh khu ở</b>	<b>CX</b>	<b>4.696,8</b>	<b>2,88</b>		<b>4.608,52</b>	<b>2,81</b>		<b>- 88,28</b>
<b>E</b>	<b>Đất nhà văn hóa</b>	<b>NVH</b>	<b>510,30</b>	<b>0,31</b>	<b>1-2</b>	<b>510,30</b>	<b>0,31</b>	<b>1-2</b>	<b>0,00</b>
<b>F</b>	<b>Đất trường mầm non</b>	<b>TM N</b>	<b>5.612,16</b>	<b>3,44</b>	<b>1-3</b>	<b>5.612,16</b>	<b>3,43</b>	<b>1-3</b>	<b>0,00</b>
<b>G</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>GT</b>	<b>72.511,48</b>	<b>44,45</b>		<b>73.033,22</b>	<b>44,61</b>		<b>+521,74</b>
	Bãi đỗ xe	P	1.703,3			1.703,3			0,00
	Đường Giao thông		70.808,18			71.329,91			521,74

### 3.2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a. *San nền*: Giữ nguyên định hướng, thiết kế san nền theo quy hoạch đã được phê duyệt

b. *Giao thông*:

Cơ bản giữ nguyên hệ thống tuyến đường giao thông, vi chỉnh cục bộ tìm tuyến đường phía Bắc khu đất nhà ở xã hội (giữ nguyên hướng tuyến); điều chỉnh lại mặt cắt tuyến đường. Điều chỉnh lại mặt cắt tuyến đường giao thông D1 từ “Bm=10,5x2; GPC=3,0m, Bh=8,0mx 2bên” thành “Bm=10,5x2; GPC=5,0m, Bh=7,0mx 2bên” để đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu

c. *Các quy hoạch hạ tầng kỹ thuật khác*: Giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt.

### 3.3. Xác định các hạng mục ưu tiên đầu tư, nguồn lực thực hiện:

- Giai đoạn đầu: Toàn bộ các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu ở (trường Mầm non, Nhà văn hoá) trong đề án Quy hoạch chi tiết sẽ được đầu tư đồng bộ theo quy hoạch theo dự án khu đô thị có sử dụng đất.

- Giai đoạn sau: Thực hiện đầu tư nhà ở xã hội, khu trung tâm thương mại sau khi dự án khu đô thị hoàn thành.

**3.4. Các nội dung khác:** Giữ nguyên theo quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 579/QĐ-UBND ngày 08/3/2022 của UBND thị xã Bỉm Sơn.

**Điều 2.** Giao phòng Quản lý đô thị chủ trì thực hiện công bố công khai quy hoạch và đóng dấu các bản vẽ được phê duyệt theo quy định hiện hành.

Phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Quang Trung quản lý thực hiện đúng Luật Đất đai, Luật Xây dựng và các chính sách hiện hành.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND thị xã; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị; Tài Chính-Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Quang Trung; Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3 /QĐ (để thực hiện);
- Sở Xây dựng (b/cáo);
- Lưu: VT, QLĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Trịnh Tuấn Thành**