

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4769/QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày 11 tháng 12 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hoá**

CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 2379/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2011 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá;

Căn cứ Quyết định số 2827/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Tập đoàn Vingroup - CTCP tại Tờ trình số 878/2017/TTr-VGR-PTDA ngày 07 tháng 11 năm 2017; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 6699/SXD-PTĐT ngày 30 tháng 11 năm 2017 về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hoá,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hoá, với nội dung chính sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch

Vị trí giới hạn phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch bao gồm các khu đất có ký hiệu CT-01, CT-02, NV-15, NV-16, NV-17, NV-18, SH-02, SH-04, SH-05, SH-06, SH-07, SH-08 trên bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt theo Quyết định số 2827/QĐ-UBND ngày 04/08/2017.

2. Các nội dung điều chỉnh

2.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Cơ bản không thay đổi cơ cấu sử dụng đất so với Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt; Quy mô dân số toàn dự án được giữ nguyên là 18.620 người. Chỉ dịch chuyển dân số từ khu nhà ở thấp tầng lên khu nhà ở cao tầng;

- Không thay đổi quỹ đất xây dựng hệ thống đường giao thông cấp đô thị;

- Không thay đổi các quỹ đất dân dụng khác.

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh tầng cao và hệ số sử dụng đất các lô đất NV – 15, NV – 16, NV – 17, SH – 02, SH – 03, SH – 04, SH – 05, SH – 06, SH – 07, SH – 08, CT – 01, CT – 02 (chi tiết theo Bảng so sánh các chỉ tiêu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh).

Bảng so sánh các chỉ tiêu sử dụng đất các lô đất CT-01, CT-02, NV-15, NV-16, NV-17, NV-18, SH-02, SH-04, SH-05, SH-06, SH-07, SH-08

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Theo Quyết định số 2827/QĐ-UBND ngày 04/08/2017					
			Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Số lô	Dân số (người)
I		Dân số						5317
II		Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch cục bộ	107278,6					
1	NV	Đất ở biệt thự nhà vườn	23387,4				133	532.0
	NV-15	Đất ở biệt thự nhà vườn-15	6682,1	70	4	2,8	38	152
	NV-16	Đất ở biệt thự nhà vườn-16	6682,1	70	4	2,8	38	152
	NV-17	Đất ở biệt thự nhà vườn-17	6682,1	70	4	2,8	38	152
	NV-18	Đất ở biệt thự nhà vườn-18	3341,1	70	4	2,8	19	76

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Theo Quyết định số 2827/QĐ-UBND ngày 04/08/2017					
			Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	Số lô	Dân số (người)
2	SH	Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse)	22987,4					234
	SH-02	Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse)-02	3341,1	80	4	3,2	26	
	SH-04	Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse)-04	4304,5	80	4	3,2	44	
	SH-05	Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse)-05	3433,6	80	4	3,2	44	
	SH-06	Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse)-06	2740,0	80	4	3,2	26	
	SH-07	Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse)-07	3101,5	80	4	3,2	32	
	SH-08	Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse)-08	6066,8	80	4	3,2	62	
3		Đất ở cao tầng	60903,8					4785
	CT-01	Đất ở cao tầng-01	21400,1	30	21-25	5		2563
	CT-02	Đất ở cao tầng-02	39503,7	30	21-35	2,9		2222

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Phương án điều chỉnh					
			Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	Số lô	Dân số (người)
I		Dân số						5317
II		Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch cục bộ	107278,6					
1	NV	Đất ở biệt thự nhà vườn	23387,4				119	476,0
	NV-15	Đất ở biệt thự nhà vườn-15	6682,1	70	5	3,5	34	136
	NV-16	Đất ở biệt thự nhà vườn-16	6682,1	70	5	3,5	34	136
	NV-17	Đất ở biệt thự nhà vườn-17	6682,1	70	5	3,5	34	136
	NV-18	Đất ở biệt thự nhà vườn-18	3341,1	70	5	3,5	17	68
2	SH	Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse)	22987,4				195	
	SH-02	Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse)-02	3341,1	80	6	4,8	19	
	SH-04	Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse)-04	4304,5	80	6	4,8	38	
	SH-05	Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse)-05	3433,6	80	6	4,8	38	
	SH-06	Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse)-06	2740,0	80	6	4,8	24	
	SH-07	Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse)-07	3101,5	80	6	4,8	26	

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Phương án điều chỉnh					
			Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Số lô	Dân số (người)
	SH-08	Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse)-08	6066,8	80	6	4,8	50	
		Đất ở cao tầng	60903,8					4841
	CT-01	Đất ở cao tầng-01	21400,1	30	20-25	6,0-7,5		2364
	CT-02	Đất ở cao tầng-02	39503,7	30	20-35	6,0-10,5		2477

Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu sau khi điều chỉnh cục bộ các lô đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Theo Quyết định số 2827/QĐ-UBND ngày 04/08/2017			Phương án điều chỉnh				
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)		Dân số (người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)		Dân số (người)
	TỔNG DIỆN TÍCH	1.492.915,7	100		18.620	1.492.915,7	100		18.620
A	DIỆN TÍCH ĐẤT LẬP QUY HOẠCH	1.359.623	91,07	100		1.359.623	91,07	100	
I	Đất dân dụng	1.088.905,9	80,09			1.088.905,9	80,09		
1	Đất cơ quan (Công trình hành chính)	6.226,1		0,46		6.226,1		0,46	
2	Đất đường giao thông đô thị	116.004,7		8,53		116.004,7		8,53	
3	Đất cây xanh thành phố và khu vực	95.130,1		7,00		95.130,1		7,00	
4	Đất đơn vị ở	871.545,0		64,10		871.545		64,10	
4.1	Đất công cộng đơn vị ở	18.913,3		1,39		18.913,3		1,39	
4.2	Đất trường học	50.251,3		3,70		50.251,3		3,70	
	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	15.402,6				15.402,6			
	Đất trường tiểu học	18.132,6				18.132,6			
	Đất trường trung học cơ sở	16.716				16.716			
4.3	Đất cây xanh đơn vị ở	37.249		2,74		37.249		2,74	
4.4	Đất giao thông nội bộ	245.585,5		18,06		245.585,5		18,06	
4.5	Đất nhóm ở	519.545,9		38,21		519.545,9		38,21	
a	Đất nhà ở thấp tầng	305.669,4			3.872	305.669,4			3.816
b	Đất làng xóm hiện có	61.111,6				61.111,6			
c	Đất nhà ở xã hội	91.861,2			6.430	91.861,2			6.430
d	Đất ở cao tầng	60.903,8			4.785	60.903,8			4.841
II	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	47.260,5	3,48			47.260,5	3,48		
	Đất hỗn hợp	47.260,5		3,48	3.533	47.260,5		3,48	3.533

TT	Chức năng sử dụng đất	Theo Quyết định số 2827/QĐ-UBND ngày 04/08/2017			Phương án điều chỉnh		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)
III	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	223.456,7	16,44		223.456,7	16,44	
1	Đất mặt nước	214.103,6	15,75		214.103,6	15,75	
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.106,9	0,08		1.106,9	0,08	
3	Đất tôn giáo	8.246,2	0,61		8.246,2	0,61	
B	DIỆN TÍCH BỔ SUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH	133.292,7	8,93		133.292,7	8,93	
1	Đất Khu trung tâm hành chính thành phố	28.527,8			28.527,8		
2	Đất Trung tâm TDTT và Nhà văn hóa thiếu nhi Thành phố	40.132,3			40.132,3		
3	Đất đường cấp đô thị	64.632,6			64.632,6		

Trên cơ sở điều chỉnh cơ cấu tổ chức không gian ô quy hoạch CT-01, CT-02, NV-15, NV-16, NV-17, NV-18, SH-02, SH-04, SH-05, SH-06, SH-07, SH-08, khu vực lập quy hoạch có tổng diện tích 107278,6 m² được phân thành các ô đất với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sau:

a) Ô đất NV-15, NV-16, NV-17, NV-18

Đất xây dựng nhà ở có vườn tổng diện tích là 23.387,4m² mật độ xây dựng 70%, tầng cao 5 tầng, hệ số sử dụng đất 3,5 lần, tổng số lô là 119 lô;

b) Ô đất SH-02, SH-04, SH-05, SH-06, SH-07, SH-08

Đất xây dựng nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse) tổng diện tích là 22.987,4m² mật độ xây dựng 80%, tầng cao 6 tầng, hệ số sử dụng đất 4,8 lần, tổng số lô là 195 lô;

c) Ô đất CT-01, CT-02

Đất xây dựng nhà ở cao tầng tổng diện tích là 60.903,8m² mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao 20-35 tầng, hệ số sử dụng đất 6,0-10,5 lần;

2.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan

Cơ bản không thay đổi so với Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt; trong đó vẫn đảm bảo về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trên các tuyến đường trục chính, đảm bảo về tầng cao công trình, điểm nhấn kiến trúc, điểm nhấn cảnh quan, các hướng, điểm nhìn quan trọng.

2.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Giữ nguyên quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt theo Quyết định số 2827/QĐ-UBND ngày 04/08/2017.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Tập đoàn Vingroup - CTCP có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung trên; gửi Sở Xây dựng kiểm tra, đóng dấu, lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý và thực hiện.

- Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND thành phố Thanh Hóa theo chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định; xác định các vấn đề đất đai, tài chính và điều chỉnh lại các nội dung khác theo các quy định hiện hành của pháp luật trước khi đầu tư.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa; Tập đoàn Vingroup - CTCP và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, CN.
- H39.(2017)QĐPD DCQH 1-500 du an so 1 Vingr.doc



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Ngô Văn Tuấn