

Số: /TTr-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng 9 năm 2020

TỜ TRÌNH

V/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 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;

Căn cứ Quyết định số 4542/QĐ-UBND ngày 01/11/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.

Căn cứ Văn bản số 9696/UBND-CN ngày 20/7/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 6798/QĐ-UBND ngày 21/8/2020 của Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt dự toán lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 6853/QĐ-UBND ngày 25/8/2020 của Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt chỉ định thầu Tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.

UBND huyện Triệu Sơn kính trình UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 với các nội dung chính sau:

1. Nội dung, quy mô điều chỉnh

1.1. Bổ sung khu đất thể dục thể thao cấp huyện

Điều chỉnh một phần lô đất dự trữ phát triển (ký hiệu DTPT03) và một phần lô đất sản xuất nông nghiệp (ký hiệu NN15) thành đất TĐTT, có diện tích 6,73 ha ký hiệu TĐTT03.

- Vị trí điều chỉnh: Thuộc một phần lô đất dự trữ phát triển ký hiệu DTPT-03 và một phần lô đất sản xuất nông nghiệp ký hiệu NN-15.

- Ranh giới điều chỉnh:

+ Phía Bắc: giáp đường giao thông theo quy hoạch;

+ Phía Nam: giáp đất sản xuất nông nghiệp;

+ Phía Đông: giáp đất sản xuất nông nghiệp;

+ Phía Tây: giáp đường giao thông theo quy hoạch.

- Hiện trạng đất: Đất sản xuất nông nghiệp.

1.2. Bổ sung đất dân cư mới

Điều chỉnh một phần các lô đất dự trữ phát triển (ký hiệu DTPT03); lô đất sản xuất nông nghiệp (ký hiệu NN15); lô đất dân cư hiện trạng (ký hiệu HT71) thành đất dân cư phát triển mới có tổng diện tích 7,72ha (kí hiệu DCM21 diện tích 5,16ha; DCM22 diện tích 2,56ha).

- Ranh giới điều chỉnh:

+ Phía Bắc: giáp đường giao thông theo quy hoạch;

+ Phía Nam: giáp đất sản xuất nông nghiệp;

+ Phía Đông: giáp đất ở thuộc dự án (lô DA.O-17);

+ Phía Tây: giáp đất thể dục thể thao (theo điều chỉnh nội dung 1).

- Hiện trạng đất: Đất sản xuất nông nghiệp.

1.3. Bổ sung đất công cộng đô thị

Điều chỉnh phần còn lại của lô đất dự trữ phát triển (ký hiệu DTPT03), một phần các lô đất sản xuất nông nghiệp (ký hiệu NN15); lô đất dân cư hiện trạng (ký hiệu HT71) thành đất đất cây xanh đô thị (ký hiệu CX20, diện tích 1,05ha); đất bãi đỗ xe (ký hiệu P, diện tích 0,35ha) và đất giao thông đô thị.

(Có bản đồ vị trí, ranh giới, hiện trạng và phương án điều chỉnh cục bộ kèm theo./.)

2. Giải trình việc tăng diện tích đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch so với Văn bản số 9696/UBND-CN ngày 20/7/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

Dự kiến khu đất Thể dục - Thể thao được điều chỉnh sẽ đầu tư xây dựng dự án Khu Văn hóa - Thể thao. Đây là dự án lớn và trọng điểm của huyện Triệu Sơn, nằm ở nút giao thông quan trọng của trung tâm đô thị phía Nam thị trấn Triệu Sơn, yêu cầu công trình phải có kiến trúc đặc thù mang tính thẩm mỹ cao, là điểm nhấn trong đô thị.

Do đó, các công trình của dự án cần có khoảng lùi lớn, thêm diện tích công viên cây xanh, đủ diện tích cho bãi dừng đỗ xe và bố trí đường giao thông rộng rãi, thuận tiện để kết nối các hướng, đồng thời đảm bảo khả năng cứu hộ cứu nạn khi có sự cố.

Khu dân cư mới đã được quy hoạch cạnh lô đất TDDT sau khi được điều chỉnh cần nghiên cứu theo hướng mật độ thấp, tăng diện tích đất công trình công cộng như công viên cây xanh, bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, góp phần xây dựng đô thị xanh, sạch đẹp và thân thiện với môi trường.

Vì vậy, việc tăng diện tích đất (so với Văn bản số 9696/UBND-CN ngày 20/7/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa) là phù hợp và cần thiết.

3. Kết quả tổng hợp các nội dung điều chỉnh

3.1 Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh.

STT	LOẠI ĐẤT	NĂM 2025		NĂM 2030	
		DIỆN TÍCH (HA)	TỈ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (HA)	TỈ LỆ (%)
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT LẬP QUY HOẠCH		1.716,40		1.716,40	
A	* ĐẤT QH THỊ TRẤN TRIỆU SƠN	1.515,78	100	1.515,78	100
*	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ (I + II)	869,92	57,39	908,94	59,97
I	ĐẤT DÂN DỤNG	636,68	42,00	671,38	44,29
1	Đất ở	390,75	25,78	405,80	26,77
1,1	Đất ở hiện trạng	333,56	22,01	333,56	22,01
1,2	Đất ở mới	48,76	3,22	60,78	4,01
1,3	Đất tái định cư	8,43	0,56	11,46	0,76
2	Đất công cộng	63,50	4,19	66,75	4,40
2.1	Đất công trình công cộng đô thị	10,42	0,69	10,42	0,69
2.2	Đất TM - DV, chợ	34,63	2,28	37,88	2,50
-	Đất chợ	1,06	0,07	2,66	0,18
-	Đất TM-DV hỗn hợp	5,26	0,35	5,18	0,34
-	Đất DV-TM, hỗn hợp cấp vùng	28,31	1,87	30,04	1,98
2.3	Đất trường học	18,45	1,22	18,45	1,22
3	Đất cây xanh công viên	35,50	2,34	35,50	2,34
4	Đất giao thông đô thị	146,93	9,69	163,33	10,78
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	233,24	15,39	237,56	15,67
1	Đất công nghiệp	34,93	2,30	34,93	2,30
2	Đất Trường trung cấp chính trị	0,28	0,02	0,28	0,02
3	Đất cơ quan hành chính	4,93	0,33	9,25	0,61
4	Đất y tế, bệnh viện đa khoa	3,16	0,21	3,16	0,21
5	Đất tôn giáo, di tích lịch sử	1,35	0,09	1,35	0,09
6	Đất giao thông, HTKT đầu mối	42,97	2,83	42,97	2,83
-	Đất HTKT đầu mối	3,89	0,26	3,89	0,26
-	Đất bến xe	2,28	0,15	2,28	0,15
-	Đất giao thông đối ngoại	36,80	2,43	36,80	2,43
7	Đất cây xanh, TDDT	42,37	2,80	42,37	2,80
-	Đất cây xanh cảnh quan	20,12	1,33	20,12	1,33
-	Đất trung tâm TDDT	17,99	1,19	17,99	1,19
-	Đất cây xanh cách ly	4,26	0,28	4,26	0,28
8	Đất an ninh quốc phòng	23,15	1,53	23,15	1,53
9	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	80,10	5,28	80,10	5,28
III	ĐẤT KHÁC	645,86	42,61	621,64	41,01

1	Đất dự trữ phát triển	190,12	12,54	165,90	10,94
2	Đất nông nghiệp	377,07	24,88	377,07	24,88
3	Đất lâm nghiệp	41,17	2,72	41,17	2,72
4	Mặt nước	37,50	2,47	37,50	2,47
B	* ĐẤT NGOÀI T.Tr TRIỆU SƠN (TRONG RANH GIỚI QH)	200,62	100	200,62	100
1	Đất ở	53,61	26,72	53,61	26,72
1,1	Đất ở hiện trạng	50,21	25,03	50,21	25,03
1,2	Đất ở mới	3,40	1,69	3,40	1,69
2	Đất công cộng	6,31	3,15	6,81	3,39
2.1	Đất Công sở xã Dân Lực	0,60	0,30	0,60	0,30
2.2	Đất công cộng	1,54	0,77	1,54	0,77
2.3	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp	4,17	2,08	4,17	2,08
3	Đất trường học	0,50	0,25	0,50	0,25
4	Đất dự trữ phát triển	19,09	9,52	19,09	9,52
5	Đất cây xanh	8,23	4,10	8,23	4,10
6	Đất giao thông	41,30	20,59	41,30	20,59
7	Đất công nghiệp (Cụm CN liên xã)	42,10	20,98	42,10	20,98
8	Đất nông nghiệp	18,80	9,37	18,80	9,37
9	Đất nghĩa địa	0,61	0,30	0,61	0,30
10	Mặt nước	10,07	5,02	10,07	5,02

3.2. Bảng so sánh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh.

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH TRƯỚC KHI ĐIỀU CHỈNH (Ha)		DIỆN TÍCH SAU KHI ĐIỀU CHỈNH (Ha)				MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDD
			NĂM 2025	NĂM 2030	NĂM 2025	TĂNG (+), GIẢM (-) DIỆN TÍCH (Ha)	NĂM 2030	TĂNG (+), GIẢM (-) DIỆN TÍCH (Ha)			
1	Đất ở hiện trạng 71	HT71	0,90	0,90	0,72	-0,18	0,72	-0,18	60%	1-3	1.8
2	Đất ở mới 21	DCM21	0	0	5,16	+5,16	5,16	+5,16	80%	3-5	4.0
3	Đất ở mới 22	DCM22	0	0	2,56	+2,56	2,56	+2,56	80%	3-5	4.0
4	Đất cây xanh 20	CX20	0	0	1,05	+1,05	1,05	+1,05	5%	1	0.05
5	Đất đường giao thông đô thị		145,29	161,69	146,58	+1,29	162,98	+1,29			
6	Đất bãi đỗ xe đô thị	P	0	0	0,35	+0,35	0,35	+0,35			
7	Đất TDTT 03	TDTT03	0	0	6,73	+6,73	6,73	+6,73	30%	1-3	0.9
8	Đất dự trữ phát triển 03	DTPT03	6,08	6,08	0	-6,08	0	-6,08			
9	Đất nông nghiệp 15	NN15	15,60	15,60	4,72	-10,88	4,72	-10,88			

3. Các nội dung khác.

Các nội dung khác thực hiện theo các Quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh: số 4542/QĐ-UBND ngày 01/11/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030; số 1115/QĐ-UBND ngày 31/3/2020 về việc phê duyệt điều

chính cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.

UBND huyện Triệu Sơn kính đề nghị UBND tỉnh Thanh Hóa xem xét phê duyệt, làm cơ sở cho công tác quản lý đô thị, tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng, sớm hiện thực hóa quy hoạch chung được duyệt, xác lập các quy chế quản lý, sử dụng đất có hiệu quả, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng (thâm định);
- Lưu: VT, Ban QLDA.

CHỦ TỊCH

Vũ Đức Kính