

Số: /TTr-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng năm 2021

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 quy hoạch đô thị năm 2009; Luật quy hoạch năm 2017; Luật Quy hoạch số 35/2018/QH14 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 Ủy ban nhân dân 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 Quyết định số 1115/QĐ-UBND ngày 31/3/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 4655/QĐ-UBND ngày 30/10/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Công văn 5248/UBND-CN ngày 22/4/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2467/QĐ-UBND ngày 24/5/2021 của Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt dự toán lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2626/QĐ-UBND ngày 02/6/2021 của Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn,

tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ quyết định số 2868/QĐ-UBND ngày 15/6/2021 của UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt kết quả chỉ định thầu, gói thầu: Lập điều chỉnh 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 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.

- Điều chỉnh, mở rộng tuyến đường kết nối Khu trung tâm văn hóa, thể dục thể thao mới (phía Nam thị trấn), kết nối từ đường dự án BT với đường Bắc Đổng Nễn và Khu đô thị Sao Mai, chiều rộng tuyến đường sau khi điều chỉnh là 28,0m (Mặt cắt 4'-4': 5,0m x 7,5m x 3,0m x 7,5m x 5,0m);

- Điều chỉnh một phần các lô đất cây xanh (ký hiệu CX-03: 1,8ha) và lô đất thể dục thể thao (ký hiệu TDDT-01: 2,8 ha) thành đất dân cư phát triển mới có tổng diện tích 4,3ha. Hoán đổi đất cây xanh (CX-03) sang một phần của đất dự trữ phát triển (DTPT-16), diện tích được hoán đổi khoảng 3,17 ha.

- Điều chỉnh mở rộng lô đất Công sở thị trấn Triệu Sơn hiện trạng (ký hiệu HC-08) về phía Tây (lấy một phần quỹ đất của lô đất thể dục thể thao TDDT-01) từ 0,3ha tăng lên 0,7ha.

- Điều chỉnh tầng cao tại lô đất dân cư mới (ký hiệu DCM-03) từ 03-05 tầng thành 03-07 tầng.

(Có đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch kèm theo ./.)

2. Lý do điều chỉnh:

- Để phát triển khu vực phía Nam của thị trấn Triệu Sơn và kết nối khu trung tâm văn hóa, thể dục, thể thao của huyện với các tuyến đường chính trong thị trấn theo hướng Bắc - Nam và khu đô thị Sao Mai. Do vậy, điều chỉnh, mở rộng tuyến đường kết nối giữa Khu trung tâm văn hóa, thể dục, thể thao mới, đường dự án BT với đường Bắc Đổng Nễn, khu đô thị Sao Mai là rất cần thiết.

- Đất thể dục thể thao và đất cây xanh đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh xuống phía Nam, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn (theo Quyết định số 4655/QĐ-UBND ngày 30/10/2020) đảm bảo các chỉ tiêu theo quy định của đô thị, lô đất cây xanh (ký hiệu CX03) và lô đất thể dục thể thao (ký hiệu TDDT 01) không còn phù hợp. Do vậy, để tạo sự đồng bộ cho khu vực, cảnh quan đô thị cũng như khai thác quỹ đất để có thêm nguồn lực đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị việc điều chỉnh lô đất cây xanh (ký hiệu CX03); lô đất thể dục thể thao (ký hiệu TDDT01) thành đất dân cư phát triển mới là rất cần thiết.

- Hiện trạng đất Công sở của thị trấn Triệu Sơn cũ khi chưa sáp nhập xã Minh Dân và xã Minh Châu vào thị trấn là rất hẹp (chỉ có 0,3ha), nay thị trấn

Triệu Sơn đã mở rộng, do vậy cần mở rộng khuôn viên công sở để đảm bảo cho các hoạt động của thị trấn Triệu Sơn.

- Đề phát triển khu vực phía Nam của thị trấn Triệu Sơn và kết nối khu trung tâm văn hóa, thể dục, thể thao của huyện với các tuyến đường chính trong thị trấn theo hướng Bắc - Nam và khu đô thị Sao Mai. Do vậy, điều chỉnh, mở rộng tuyến đường kết nối giữa Khu trung tâm văn hóa, thể dục, thể thao mới, đường dự án BT với đường Bắc đồng Năn, khu đô thị Sao Mai là rất cần thiết.

- Đề có công trình kiến trúc tạo điểm nhấn cho trung tâm thị trấn Triệu Sơn, việc nâng số tầng cao xây dựng lô đất DCM 03 có vị trí ở khu vực trung tâm của thị trấn Triệu Sơn là cần thiết.

3. Các nội dung khác.

Các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 4542/QĐ-UBND ngày 01/11/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030, Quyết định số 1115/QĐ-UBND ngày 31/3/2020 và Quyết định số 4655/QĐ-UBND ngày 30/10/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.

4. Tổng hợp các nội dung điều chỉnh.

4.1. 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	877,20	57,87	916,22	60,45
I	Đất dân dụng	643,58	42,46	678,28	44,75
1	Đất ở	396,33	26,15	411,38	27,14
1,1	Đất ở hiện trạng	333,56	22,01	333,56	22,01
1,2	Đất ở mới	54,34	3,58	66,36	4,38
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	36,82	2,43	36,82	2,43
4	Đất giao thông đô thị	146,93	9,69	163,33	10,78
II	Đất ngoài dân dụng	233,62	15,41	237,94	15,70
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	5,31	0,35	9,63	0,64
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, TDTT	42,37	2,80	42,37	2,80
-	Đất cây xanh cảnh quan	20,12	1,33	20,12	1,33
-	Đất trung tâm TDTT	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	638,58	42,13	614,36	40,53
1	Đất dự trữ phát triển	186,93	12,33	162,71	10,73
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	33,41	2,20	33,41	2,20
B	* Đất ngoài t.tr triệu sôn (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

4.2. Bảng so sánh, đánh giá các loại đất thay đổi sau điều chỉnh.

Stt	Tên lô đất	Ký hiệu	Sử dụng đất được duyệt	Sử dụng đất điều chỉnh	Chênh lệch
			Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)
1	Đất ở mới 03	DCM03	0,76	0,76	0,00
2	Đất ở mới 23	DCM23	0,00	2,50	2,50
3	Đất ở mới 24	DCM24	0,00	1,80	1,80
4	Đất ở trong dự án 03	DA.O-3	2,11	1,98	-0,13
5	Đất ở trong dự án 07	DA.O-7	3,56	3,16	-0,40
6	Đất ở trong dự án 08	DA.O-8	3,55	3,25	-0,30
7	Đất cây xanh 03	CX03	1,85	3,17	1,32
8	Đất Công sở thị trấn	HC08	0,30	0,68	0,38
9	Đất Trung tâm TDTT	TDTT01	2,80	0,00	-2,80
10	Đất dự trữ phát triển 16	DTPT16	12,53	9,34	-3,19

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 (thẩm định);
- Lưu: VT, Ban QLDA.

CHỦ TỊCH

Vũ Đức Kính