

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp làng nghề phường Quảng Châu – Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SẦM SƠN

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17/7/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn đến năm 2040; điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 914/QĐ-UBND ngày 06/3/2024;

Căn cứ Quyết định số 3660/QĐ-UBND ngày 20/09/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu E – Khu chế xuất thủy sản, dịch vụ cầu cảng và du lịch sinh thái, thành phố Sầm Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1632/QĐ-UBND ngày 03/6/2020 của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Cụm công nghiệp làng nghề phường Quảng Châu - Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn; Quyết định số 2390/QĐ-UBND ngày 06/7/2020 của UBND thành phố Sầm Sơn về việc đính chính, bổ sung ý b, điểm 7, điều 1, Quyết định số 1632/QĐ-UBND ngày 03/6/2020.

Căn cứ Quyết định số 4629/QĐ-UBND ngày 6/12/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh diện tích và tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp làng nghề Quảng Châu - Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn;

Căn cứ Thông báo số 599 – TB/TU ngày 07/02/2024 của Thành ủy Sầm Sơn về Thông báo kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy tại hội nghị ngày 06/02/2024;

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số 142/BCTĐ-QLĐT ngày 13/3/2024; của Công ty cổ phần phát triển đô thị Sầm Sơn tại Tờ trình số 03/TTr-SS ngày 07/3/2024 và hồ sơ kèm theo về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ các lô đất tái định cư thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp làng nghề Quảng Châu - Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp làng nghề Quảng Châu - Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn.

1. Lý do điều chỉnh:

Quy hoạch quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Cụm Công nghiệp làng nghề phường Quảng Châu - Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn nhằm phục vụ di chuyển các cơ sở, các hộ sản xuất tiểu thủ công nghiệp, ngành nghề truyền thống trong các khu dân cư trên địa bàn thành phố Sầm Sơn vào cụm công nghiệp làng nghề để sản xuất, kinh doanh nhằm khắc phục, hạn chế tối đa tình trạng ô nhiễm môi trường trong khu vực đô thị, các khu dân cư, hướng tới xây dựng Sầm Sơn trở thành đô thị du lịch văn minh, hiện đại, hấp dẫn du khách. Tuy nhiên trong quá trình triển khai thực hiện dự án nhận thấy một số bất cập như sau:

- Chủ đầu tư tiến hành tham vấn ý kiến của các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn thành phố với mục đích đánh giá kỹ nhu cầu quy mô sản xuất của các cơ sở sản xuất làng nghề, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn, nhận thấy phần lớn các cơ sở sản xuất có nhu cầu diện tích nhỏ từ khoảng 200 - 1.000 m², cụ thể: Trên 90% các hộ nghề mộc được khảo sát có nhu cầu diện tích dưới 600m² (nhu cầu chủ yếu là diện tích khoảng 400 - 600m²), nghề sản xuất nước mắm có nhu cầu diện tích dưới 1.000m², nghề sản xuất cơ khí quy mô nhỏ và chế biến hải sản có nhu cầu diện tích dưới 600m² (chủ yếu từ 200 - 400m²). Hiện nay diện tích các lô nhà máy sản xuất theo Quy hoạch chi tiết 1/500 chủ yếu có quy mô lớn hơn 2.000m² là chưa phù hợp với nhu cầu, quy mô khảo sát các cơ sở sản xuất làng nghề, tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn thành phố Sầm Sơn.

- Quá trình biên tập bản vẽ và số liệu có sai sót dẫn đến diện tích cây xanh đo vẽ không đồng nhất với số liệu diện tích cây xanh theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được phê duyệt.

- Đồng thời, ngày 19/5/2021 Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng; ngày 06/3/2024 UBND Tỉnh Thanh Hóa đã ban hành Quyết định số 914/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn đến năm 2040. Theo đó, cần tính toán cập nhật, bổ sung lại các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật đảm bảo khớp nối, đồng bộ và phù hợp với quy định và phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn đến năm 2040.

Từ những nội dung trên, việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Cụm Công nghiệp làng nghề phường Quảng Châu - Quảng Thọ, thành phố Sầm

Son là cần thiết. Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch; không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch.

2. Nội dung điều chỉnh:

2.1. Điều chỉnh các chỉ tiêu cơ bản hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Điều chỉnh một số chỉ tiêu của tỷ lệ sử dụng đất và chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật tại mục 5.2 và 5.3 khoản 5, điều 1 của Quyết định số 1632/QĐ-UBND ngày 3/5/2020, chỉ tiêu sau khi điều chỉnh như sau:

+ Đất cây xanh cách ly: 2,43 ha (11%);

+ Tỷ lệ đất giao thông: 23,9%;

+ Các chỉ tiêu còn lại tuân thủ theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

2.2. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

- Điều chỉnh diện tích một số lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp có diện tích lớn giảm xuống trung bình còn khoảng 1.500m²/lô phù hợp với nhu cầu khảo sát xã hội; tổng diện tích đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp không thay đổi, cụ thể: điều chỉnh 6/8 lô thuộc CCN-B thành 12 lô, điều chỉnh 6/18 lô thuộc CCN-D thành 12 lô.

- Điều chỉnh số liệu sai sót trong quá trình biên tập bản vẽ để đồng nhất giữa bản vẽ quy hoạch và Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.

- Cập nhật các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật phù hợp đảm bảo đồng bộ với các nội dung điều chỉnh trên.

Bảng tổng hợp sử dụng đất điều chỉnh

TT	Loại đất	Ký hiệu	Tại QĐ số 1632/QĐ-UBND	Điều chỉnh quy hoạch cục bộ		Biến động diện tích (m ²)	Ghi chú
			Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)		
I	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp (điều chỉnh từ 102 lô thành 113 lô đất sản xuất; trình diễn phục vụ du lịch)	CCN	124.756,2	124.766,2	56,7	10,0	
1	Đất XD nhà máy, xí nghiệp	CCN-A	16.230,1	16.230,1		0,0	
2	Đất XD nhà máy, xí nghiệp	CCN-B	12.580,4	12.590,4		10,0	Điều chỉnh, đính chính
3	Đất XD nhà máy, xí nghiệp	CCN-C	12.143,9	12.143,9		0,0	
4	Đất XD nhà máy, xí nghiệp	CCN-D	19.906,3	19.906,3		0,0	Điều chỉnh
5	Đất XD nhà máy, xí nghiệp	CCN-E	20.884,2	20.884,2		0,0	
6	Đất XD nhà máy, xí nghiệp	CCN-F	18.153,8	18.153,8		0,0	
7	Đất XD nhà máy, xí nghiệp	CCN-G	24.857,5	24.857,5		0,0	
II	Đất hành chính, công cộng	CC	2.956,5	2.956,5	1,3	0,0	

TT	Loại đất	Ký hiệu	Tại QĐ số 1632/QĐ-UBND	Điều chỉnh quy hoạch cục bộ		Biến động diện tích (m ²)	Ghi chú
			Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)		
III	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (Khu xử lý nước thải, tập kết CTR)	HTKT	2.260,8	2.260,8	1,0	0,0	
IV	Đất khuôn viên (cây xanh, mặt nước)	CX	8.543,0	8.543,0	3,9	0,0	
V	Đất cây xanh cách ly	CXCL	21.505,9	24.661,8	11,2	3.155,9	Đính chính
VI	Đất kênh mương	MN	4.199,1	4.199,1	2,1		
VII	Đất giao thông nội khu	GT	56.049,9	52.546,6	23,9	-3.503,3	
1	Đường giao thông		49.816,9	46.313,6		-3.503,3	Đính chính
2	Bãi đỗ xe		5.064,2	5.064,2		0,0	
3	Sửa chữa phương tiện		1.168,8	1.168,8		0,0	
Diện tích đất dự án cụm công nghiệp			220.271,5	219.934,0	100,0	-337,5	Đính chính
Diện tích đất giao thông đô thị			23.843,3	24.180,8		+337,5	Đính chính
Tổng diện tích lập quy hoạch			244.114,8	244.114,8			

2.3. Điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

2.3.1. Quy hoạch giao thông

Khống chế cao độ tìm đường giao thông: Cao độ tìm đường thấp nhất 2,80m; Cao độ tìm đường cao nhất: 3,10 m; Cao độ tìm đường khớp nối (Đại lộ Nam Sông Mã) cao nhất: 4,45m.

2.3.2. Quy hoạch cao độ nền: Cao độ nền thấp nhất: 2,70m; cao độ nền lớn nhất: 3,50m.

3. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp làng nghề phường Quảng Châu - Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt tại Quyết định số 1632/QĐ-UBND ngày 03/6/2020; đính chính, bổ sung tại Quyết định số 2390/QĐ-UBND ngày 06/7/2020.

Điều 2. Tổ chức thực hiện: Căn cứ nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định này.

- Công ty cổ phần phát triển đô thị Sầm Sơn có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung trên; gửi Phòng Quản lý đô thị kiểm tra đóng dấu, lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý và thực hiện; chủ trì phối hợp với phòng Quản lý đô thị tổ chức công bố công khai quy hoạch để nhân dân biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện; scan và gửi toàn bộ hồ sơ quy hoạch được duyệt cho Viện Quy hoạch Kiến trúc Thanh Hóa để công bố công khai trên cổng thông tin điện tử.

- Các đơn vị: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, UBND phường Quảng Châu, Quảng Thọ và các đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện quy hoạch và theo quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố; Thủ trưởng các đơn vị: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Công ty cổ phần phát triển đô thị Sầm Sơn; UBND phường Quảng Thọ, Quảng Châu và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- Cổng thông tin điện tử thành phố;
- Lưu: VP, QLĐT.

CHỦ TỊCH

Lê Văn Tú