

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, thành phố Thanh Hóa.**

### CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 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; Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 84/QĐ-TTg ngày 16 tháng 01 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2009 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Đông Hương, thành phố Thanh Hoá;

Căn cứ Quyết định số 668/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2011 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (nay gọi là qui hoạch phân khu) Khu phía Nam đại lộ Lê Lợi thuộc Khu đô thị mới Đông Hương, thành phố Thanh Hoá;

Căn cứ mặt bằng quy hoạch số 66/XD-UB ngày 24 tháng 5 năm 2004 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, thành phố Thanh Hóa; Thông báo số 118/TB-UBND ngày 20/9/2012 thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Trịnh Văn Chiến tại cuộc họp nghe báo cáo phương án điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, thành phố Thanh Hóa;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2776/SXD-PTĐT ngày 10 tháng 10 năm 2012 về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, thành phố Thanh Hóa,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, thành phố Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

### **1. Lý do điều chỉnh:**

- Cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được UBND tỉnh chấp thuận trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi thành phố Thanh Hóa (MBQH số 66/XD-UB ngày 24/5/2004).

- Rà soát quỹ đất bị ảnh hưởng (do Quốc lộ 1A đoạn tránh thành phố Thanh Hóa dịch chuyển về phía Tây đi qua một phần đất của Khu đô thị), điều chỉnh để đảm bảo chức năng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật.

- Rà soát quỹ đất xung quanh nút giao đường Nguyễn Tĩnh và đường Đông Hương 1, điều chỉnh để phù hợp với quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu đô thị Đông Hương và hiện trạng khu vực.

### **2. Phạm vi, ranh giới và diện tích quy hoạch:**

a) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông giáp: Đại lộ Bắc Nam;
- Phía Tây giáp: đường Đông Hương 2;
- Phía Nam giáp: đường Đông Hương 6;
- Phía Bắc giáp: đường Đông Hương 4.

b) Diện tích quy hoạch:

- Diện tích theo quy hoạch đã được phê duyệt: 477.425,0m<sup>2</sup>.
- Diện tích quy hoạch còn lại theo thực tế: 461.979,0m<sup>2</sup> (do ảnh hưởng của dự án Quốc lộ 1A đoạn tránh thành phố Thanh Hóa đi qua nên diện tích quy hoạch giảm. Số liệu diện tích trên căn cứ theo bản đồ Trích đo địa chính khu đất số 39 TĐĐC do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Sở Tài nguyên và Môi trường Thanh Hóa thực hiện ngày 26/8/2011).

- Bổ sung thêm phần đất tiếp giáp dự án để xây dựng nhà ở chia lô, diện tích: 6.369,0m<sup>2</sup> do sau khi điều chỉnh nút giao đường Nguyễn Tĩnh và đường Đông Hương 1 cho phù hợp với quy hoạch chi tiết 1/2000 khu đô thị Đông Hương và hiện trạng thực tế khu vực, phần đất tại vị trí nút giao, hiện trạng là đất màu (ruộng rau muống), bổ sung vào quy hoạch để khai thác quỹ đất và phục vụ tái định cư cho số hộ dân bị ảnh hưởng trong phạm vi dự án.

Tổng diện tích sau khi điều chỉnh, mở rộng là: 468.348,0m<sup>2</sup>.

**3. Cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:** (đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương trong quá trình triển khai thực hiện)

- Cập nhật điều chỉnh các lô đất quy hoạch căn hộ liên kế tại các lô F thuộc khu I, lô K, U, N thuộc khu II, lô L, K thuộc khu III, lô P, R thuộc khu IV, đất nhà vườn tại lô D thuộc khu III, lô A, N, E, G thuộc khu IV thành đất nhà ở liên kế có chiều rộng các lô từ 4,5m đến 6m (đã được UBND tỉnh chấp thuận tại văn bản số 842/UBND-CN ngày 10/3/2006).

- Cập nhật lô G thuộc khu I từ chức năng sử dụng đất quy hoạch xây dựng chợ thành khu nhà ở liên kế (đã được UBND tỉnh chấp thuận tại văn bản số 3044/UBND-CN ngày 30/7/2007).

- Cập nhật dự án đầu tư xây dựng Khu trung tâm thể dục thể thao đa chức năng, bãi đỗ xe (đã được UBND tỉnh chấp thuận tại văn bản số 3044/UBND-CN ngày 30/7/2007).

- Cập nhật vị trí chợ về khu đất phía Tây Khu Trung tâm TDTT đa chức năng (đã được UBND tỉnh chấp thuận tại văn bản số 5545/UBND-CN ngày 21/10/2009).

- Cập nhật điều chỉnh quy hoạch lô S thuộc khu IV thành nhà chung cư cao tầng và một số nhà cho thuê làm văn phòng kiểu biệt thự (đã được UBND tỉnh chấp thuận tại văn bản số 5545/UBND-CN ngày 21/10/2009).

**4. Nội dung điều chỉnh, bổ sung:** (điều chỉnh theo Thông báo số 118/TB-UBND ngày 20/9/2012).

- Hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo quy hoạch Khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, thành phố Thanh Hóa đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt số 66/XD-UB ngày 24 tháng 5 năm 2004.

- Điều chỉnh chức năng lô đất quy hoạch bãi đỗ xe lô L thuộc khu II thành đất nhà chung cư có chiều cao từ 11 tầng đến 25 tầng để đảm bảo cảnh quan kiến trúc đại lộ Bắc Nam. Bãi đỗ xe được bố trí ngay trong từng khu sân vườn của chung cư tại lô L, V thuộc khu II và lô M thuộc khu III.

- Do Đại lộ Bắc Nam dịch chuyển về phía Đông làm cho phần đất chung cư của lô V và lô L thuộc khu II được mở rộng, việc bố trí thêm dãy biệt thự nhà vườn phía sau 02 lô nhà chung cư không làm ảnh hưởng đến chiều sâu lô nhà chung cư; do đó, đồng ý cho bố trí thêm dãy biệt thự nhà vườn phía Tây hai lô nhà chung cư nêu trên.

- Do đại lộ Bắc Nam dịch chuyển về phía Tây đoạn qua lô S thuộc khu IV làm cho khu biệt thự kiểu văn phòng bị thu hẹp diện tích, do đó cần thiết phải điều chỉnh. Đồng ý cho điều chỉnh chức năng khu vực trên thành khu nhà ở chia lô kết hợp dịch vụ thương mại, văn phòng; yêu cầu các công trình trong khu vực này phải có chiều cao tối thiểu 05 tầng, có khoảng lùi đảm bảo theo quy hoạch và chủ đầu tư phải xây thô, hoàn thiện mặt đứng kiến trúc trước khi kinh doanh.

- Bố trí thêm dãy nhà chia lô tại lô T thuộc khu III để tạo thành dãy phố đồng bộ liên lục, đồng thời điều chỉnh chức năng, tầng cao công trình Trung tâm thương mại tại lô T thuộc khu III thành Trung tâm thương mại kết hợp nhà ở chung cư cao tầng từ 11 tầng đến 25 tầng (công trình hỗn hợp).

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất nhà văn hóa tại lô H thuộc khu III thành đất biệt thự nhà vườn và nhà văn hóa.

- Điều chỉnh nút giao đường Nguyễn Tĩnh và đường Đông Hương 1 cho phù hợp với quy hoạch chi tiết 1/2000 khu đô thị Đông Hương, phần đất tại vị

trí nút giao và phần đất tiếp giáp phía Tây dự án có diện tích 6.369,0m<sup>2</sup>, hiện trạng là đất màu (ruộng rau muống), đồng ý cho quy hoạch thành nhà ở chia lô.

### 5. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Tổng Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao CT (tầng)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)
A	Tổng diện tích theo trích đo địa chính hiện trạng khu đất số 39 TĐDC ngày 26/8/2011.	461.979,0		100,0	
01	- Đất chung cư cao tầng.	43.641,3	11-25	9,4	40-55%
02	- Đất nhà ở chia lô kết hợp dịch vụ thương mại, văn phòng.	3.557,5	05-07	0,8	80%
03	- Đất nhà ở chia lô, nhà liên kế.	89.260,2	04	19,3	80%
04	- Đất nhà vườn, biệt thự.	83.949,5	03	18,2	50%
05	- Đất nhà mẫu giáo.	8.599,1	02	1,9	40%
06	- Đất nhà thương mại cao tầng.	6.040,1	11-25	1,3	40-55%
07	- Đất nhà văn hóa.	1.075,8	02	0,2	80%
08	- TĐTT đa chức năng, bãi xe.	30.123,4	02	6,5	5-10%
09	- Đất chợ.	6.965,7	02	1,5	40-50%
10	- Đất cây xanh, khuôn viên.	10.631,2		2,3	
11	- Đất giao thông.	178.135,2		38,6	
B	Tổng diện tích đất mở rộng dự án phục vụ TĐC.	6.369,0			
12	- Đất nhà ở chia lô, nhà liên kế.				80%
13	- Đất giao thông.	2.684,4			
		3.684,6			
C	Tổng diện tích sau khi điều chỉnh, mở rộng dự án (A+B).	468.348,0			

Mật độ xây dựng, tầng cao công trình theo bảng trên áp dụng đối với các lô đất điều chỉnh, bổ sung tại quyết định này. Mật độ xây dựng, tầng cao các lô đất không điều chỉnh tại quyết định này giữ nguyên theo đúng mật độ quy hoạch xây dựng Khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, thành phố Thanh Hoá đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt số 66/XD-UB ngày 24/5/2004.

**6. Các nội dung khác** không điều chỉnh tại Quyết định này giữ nguyên theo đúng mật độ quy hoạch xây dựng Khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, thành phố Thanh Hoá đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt số 66/XD-UB ngày 24/5/2004.

### Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Công ty TNHH xây dựng và Sản xuất VLXD Bình Minh có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ thuyết minh và bản vẽ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, thành phố Thanh Hóa theo nội dung trên; gửi Sở Xây dựng kiểm tra đóng dấu, lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý thực hiện.

- UBND thành phố Thanh Hóa, Sở Xây dựng và các ngành chức năng theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Viện trưởng Viện QHKT Thanh Hóa, Giám đốc Công ty TNHH xây dựng và Sản xuất VLXD Bình Minh 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, các PCT UBND tỉnh;
  - Lưu: VT, CN.
- (H18.QDPD QHCT khu DTM Bac DL Le Loi.doc)

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Ngọc Hồi**