

**ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**THỊ XÃ BỈM SƠN**

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

Số: 157 /UBND-QLĐT  
V/v giải trình các nội dung điều chỉnh  
cục bộ quy hoạch chi tiết khu dân cư  
Nam Cổ Đàm, phường Lam Sơn, TX. Bỉm Sơn

*Bỉm Sơn, ngày 18 tháng 6 năm 2018*

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hoá.

Ủy ban nhân dân thị xã Bỉm Sơn nhận được Công văn số: 2939/SXD - PTĐT ngày 06/6/2018 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc tham gia ý kiến về nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư Nam Cổ Đàm, phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn. Sau khi nghiên cứu và căn cứ vào các quy định của pháp luật; Ủy ban nhân dân thị xã Bỉm Sơn tiếp thu và xin được giải trình một số nội dung như sau:

1. Về lý do và nội dung chính điều chỉnh quy hoạch: Trong quá trình thực hiện quy hoạch phát hiện quy hoạch đã phê duyệt có ảnh hưởng lớn đến di tích lịch sử văn hóa là khu mộ cổ tướng quân Nguyễn Thiện, đã được công nhận là di tích lịch sử cấp tỉnh, trong quy hoạch đã phê duyệt là đất ở dân cư (tuân thủ theo QH phân khu là đất ở đô thị), vì vậy cần thiết phải nghiên cứu điều chỉnh để quỹ đất đảm bảo việc bảo tồn, tôn tạo và phát triển di tích trên (phù hợp với khoản 5, Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009).

Nội dung điều chỉnh chính là điều chỉnh cục bộ chức năng đất dân cư tại khu vực có di tích từ đất dân cư thành chức năng đất văn hóa di tích, cây xanh với diện tích 2.689m<sup>2</sup> có tính toán cả quỹ đất dự trữ phát triển và bảo vệ di tích (khu mộ cổ hiện trạng diện tích 189m<sup>2</sup>), tuy nhiên trong nội dung đồ án khu vực trên đang đề là đất cây xanh (CX-10) đang lẫn với các đất cây xanh cảnh quan khác, UBND Thị xã sẽ chỉ đạo làm rõ nội dung này là đất văn hóa (CX-VH). Do phải nghiên cứu điều chỉnh lại khu vực đất văn hóa di tích nên phải xem xét lại tính hợp lý, do đó có nghiên cứu điều chỉnh cục bộ lại một số vị trí các khu chức năng của đồ án, bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chi tiết (quy định tại khoản 2, Điều 49, Luật QH đô thị) dẫn đến cơ cấu sử dụng đất có một số thay đổi sau khi điều chỉnh (có giảm một số quỹ đất ngoài dân dụng và tăng các quỹ đất giao thông, cây xanh, đất ở,...).

2. Khi nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết, UBND thị xã Bỉm Sơn đã cơ bản tuân thủ theo nội dung quy hoạch chi tiết đã phê duyệt về quy mô, tính chất, giải pháp đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, cụ thể:

- Quy mô, ranh giới phạm vi nghiên cứu của tổng đồ án không đổi giữ nguyên với diện tích là: 294.984m<sup>2</sup>.

- Tính chất, chức năng chính tuân thủ là khu ở của đô thị, xây dựng một mô hình khu dân cư có công năng được vận hành chặt chẽ, trong các khu nhà ở có các công trình công cộng phục vụ cho nhu cầu ở một cách tốt nhất, theo đó các giải pháp chính trong nghiên cứu quy hoạch tuân thủ theo đồ án được phê duyệt: Đối các quỹ đất chức năng công cộng phục vụ chung cho khu vực (đất y tế, đất thương mại), đất cây xanh, văn hóa nhóm ở (tính toán đến cấp khu phố) tuân thủ giải pháp quy hoạch đã phê duyệt, tính toán đảm bảo đáp ứng cho sinh hoạt của từng khu vực với bán kính phục vụ không quá 300m. Chỉ nghiên cứu điều chỉnh cục bộ sắp xếp lại các vị trí cho phù hợp với thay đổi, do đó một số vị trí có thay đổi cục bộ về chức năng sử dụng đất (các chức năng trên đồ án điều chỉnh không bỏ mà chỉ nghiên cứu điều chỉnh cục bộ vị trí và diện tích một số ô đất tuân thủ theo quy chuẩn và đảm bảo hiệu quả sử dụng). Giải pháp về hạ tầng kỹ thuật cơ bản tuân thủ các yếu tố chính theo quy hoạch đã phê duyệt: về giao thông cơ bản giữ nguyên hướng tuyến các trục chính: trục Bắc Nam có 07 tuyến (N2,N5,N6,N7,N9,N12,N13), trục Đông Tây có 04 tuyến (N14,N16,N18, N17), các tuyến còn lại điều chỉnh cục bộ cho phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu vực; về cao độ san nền, hướng dốc, các chỉ tiêu cấp điện, cấp nước sinh hoạt, phòng cháy chữa cháy, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường cơ bản tuân thủ theo quy hoạch đã phê duyệt. Xử lý cục bộ việc khớp nối giữa khu cũ và khu mới vẫn được xử lý bằng kè kết hợp mương thu nước có tiết diện tối thiểu B400x600. Nghiên cứu điều chỉnh cục bộ lại cao độ của tuyến đường giáp với khu dân cư hiện trạng góc Tây – Bắc đảm bảo khớp nối với dân cư hiện trạng.

\* Từ những lý do trên, căn cứ quy định tại Điều 49, Luật quy hoạch đô thị năm 2009, để giảm thiểu thủ tục hành chính, tiết kiệm chi phí thực hiện, UBND thị xã Bỉm Sơn đã thực hiện lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch tiết của đồ án (không thay đổi quy mô, tính chất, chức năng và các giải pháp quy hoạch chính của đồ án đã phê duyệt); trình tự thủ tục đã đảm bảo theo quy định tại Điều 51 Luật quy hoạch đô thị năm 2009 (đã báo cáo thông qua UBND thị xã (cấp phê duyệt quy hoạch) và tổ chức xin ý kiến cộng đồng dân cư).

Kính đề nghị sở Xây dựng xem xét thỏa thuận nội dung đồ án để UBND thị xã có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Các PCT UBND TX;
- Lưu: VT, QLĐT.

The image shows a circular official stamp of the Provincial People's Committee of Thanh Hoa. The text inside the stamp includes "HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ VÀ CHẤM Duyệt" and "ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

**Bùi Huy Hùng**