

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ BỈM SƠN**

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

Số: 281 /UBND-QLĐT

Bỉm Sơn, ngày 19 tháng 02 năm 2020

V/v giải trình các nội dung xin điều chỉnh  
QCH trong PA quy hoạch chi tiết khu Đô thị  
phía Tây đường Bà Triệu, p.Bắc Sơn, TX. Bỉm Sơn..

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

Thực hiện Công văn số: 608/SXD-PTĐT ngày 10 tháng 02 năm 2020 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc đề nghị làm rõ các nội dung điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn trong phương án quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị phía Tây đường Bà Triệu, phường Bắc Sơn.

Để làm rõ thêm nguyên nhân, lý do, sự cần thiết và sự phù hợp của việc đề xuất điều chỉnh cục bộ một số nội dung của quy hoạch chung khi nghiên cứu Quy hoạch chi tiết, UBND thị xã Bỉm Sơn báo cáo giải trình các nội dung theo yêu cầu của Sở Xây dựng như sau:

**1. Về sự phù hợp với các quy định của pháp luật:**

- Hiện trạng ô đất CC-06 (khu vực đang đề xuất nghiên cứu điều chỉnh) có khoảng 60 hộ dân đang sinh sống (nếu tách hộ thì có khoảng 150 hộ), trong đó có khoảng 44 hộ dân nằm trên mặt đường Bà Triệu đã được UBND thị xã Bỉm Sơn cấp GCN QSD đất và đã xây dựng nhà ở kiên cố từ 2-4 tầng; 20 hộ dân còn lại nằm rải rác bên trong. Khi thực hiện lập QHCT với phương án để khu vực trên là đất công cộng (TM, DV) theo quy hoạch chung, UBND thị xã đã nhận được nhiều ý kiến từ cộng đồng dân cư đề nghị ổn định dân cư trong khu vực (*có phiếu lấy ý kiến kèm theo*). Sau khi xem xét các ý kiến cộng đồng, UBND thị xã thấy rằng việc bố trí quỹ đất trên với mục đích công cộng (TM-DV) là rất khó khả thi, do: nếu thực hiện quy hoạch sẽ ảnh hưởng đến 60 hộ dân đang ở ổn định, có nhà ở kiên cố; chi phí GPMB lớn, ảnh hưởng lớn đến đời sống dân cư đã ổn định (trong đó có khoảng 2/3 số hộ dân đang kinh doanh tại hộ gia đình), do đó việc xem xét điều chỉnh là phù hợp với quy định tại ***khoản 3, Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.***

- Quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 01/11/2013, đến nay đã hơn 06 năm, một số nội dung không còn phù hợp với phát triển kinh tế xã hội, cần xem xét rà soát điều chỉnh theo ***quy định tại Điều 46, Luật Quy hoạch đô thị số 30*** (quy định là 05 năm); hiện nay, UBND tỉnh đã giao cho Sở Xây dựng chủ trì triển khai thực hiện đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2040. Do đó việc nghiên cứu xem xét điều chỉnh cục bộ một số vị trí khu vực đô thị hiện trạng cải

tạo trong đồ án quy hoạch chi tiết (trong khi Quy hoạch chung đang nghiên cứu điều chỉnh chưa được phê duyệt) nhằm khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đô thị, bảo đảm yêu cầu sử dụng về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật là phù hợp với quy định tại **khoản 1, Điều 31, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009**.

## **2. Về sự phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn và phương án khắc phục:**

- Phương án Quy hoạch chi tiết Khu du đô thị phía Tây đường Bà Triệu được nghiên cứu trên cơ sở khảo sát đánh giá hiện trạng về điều kiện kinh tế - xã hội khu vực và tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch đô thị. Đã bố trí đầy đủ các chức năng đô thị theo quy định, đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (*Đất ở mới: 22 - 45 m<sup>2</sup>/người; Đất cây xanh, TDTT trung bình: 5 m<sup>2</sup>/người; Đất công cộng trung bình: 2 m<sup>2</sup>/người; đã bố trí đất nhà ở xã hội = 20% quỹ đất ở thương mại,...*), các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về hạ tầng kỹ thuật.

- Nội dung dự kiến điều chỉnh bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chung, không làm thay đổi tính chất, ranh giới, định hướng phát triển của khu vực đã được phê duyệt theo quy hoạch chung. Phương án Quy hoạch chi tiết đã cân đối bố trí thêm các khu chức năng công cộng mang tính khu vực tại các vị trí khác nhằm đảm bảo quy mô diện tích đất công cộng theo quy hoạch chung trong toàn khu vực.

- Phương án quy hoạch chi tiết đã được lấy ý kiến tổ chức, các nhân và cộng đồng dân cư có liên quan theo quy định, trong đó có nhiều ý kiến đề nghị xem xét điều chỉnh (*có phiếu điều tra và biên bản hội nghị kèm theo*).

## **3. Về hiệu quả kinh tế - xã hội:**

Như đã phân tích ở mục 1, khu vực đề xuất nghiên cứu điều chỉnh là khu vực phía Đông suối Sòng, phía Tây đường Bà Triệu hiện có 60 hộ dân (trong đó có 44 hộ đã được cấp GCN QSD đất và xây dựng nhà ở kiên cố); trong đó có nhiều gia đình có từ 02 cặp vợ chồng (gồm cả con của chủ hộ) đang sống cùng, chưa tách hộ, nếu tách hộ thì có khoảng 150 hộ. Nếu có dự án thực hiện theo quy hoạch chung hiện nay thì sẽ khó khả thi do chi phí GPMB lớn và sẽ phải bố trí tái định cư cho khoảng 150 hộ nêu trên. Nếu không điều chỉnh quy hoạch đất ở dân cư thì đời sống nhân sẽ bị ảnh hưởng lớn, vì thời gian thực hiện quy hoạch sẽ kéo dài, gây ảnh hưởng không tốt về mặt xã hội trong khu vực. Mặt khác, khu vực trên kết nối giữa khu đất được quy hoạch là đất dân cư đô thị (phía Tây suối Sòng) với đường Bà Triệu, do đó nếu việc thực hiện quy hoạch không khả thi sẽ làm giảm tính khả thi của khu vực bên trong, làm chậm lại việc phát triển đô thị của khu vực.

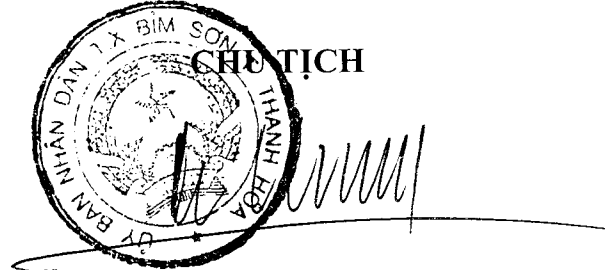
Vì vậy, việc điều chỉnh quy hoạch cục bộ khu vực, trong đó có nghiên cứu bố trí đất dân cư hiện trạng ổn định (6.472,9m<sup>2</sup>) và quỹ đất đất tái định cư để bố

trí sắp xếp lại các hộ dân (3044,7m<sup>2</sup>) làm tăng tính khả thi, đẩy nhanh việc thực hiện quy hoạch, ổn định được dân cư trong khu vực, giải quyết dứt điểm vướng mắc của các hộ dân, đảm bảo dân sinh, đồng thời tăng tính hấp dẫn trong thu hút đầu tư, góp phần đẩy nhanh phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị trong khu vực, mang lại hiệu quả lớn hơn về kinh tế - xã hội.

Kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét tổng hợp báo cáo UBND Tỉnh./.

**Nơi nhận :**

- Như trên;
- Lưu: VT; QLĐT.



**Bùi Huy Hùng**