

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BỈM SƠN**

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

Số: 2398 /UBND-QLĐT

Bỉm Sơn, ngày 22 tháng 11 năm 2018

V/v giải trình điều chỉnh nội dung QHCT
xây dựng tỷ lệ 1/500 khu thương mại kết
hợp khu ở P. Lam Sơn, TX. Bỉm Sơn tại
Công văn số 4123/UBND-CN.

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

Ủy ban nhân dân thị xã Bỉm Sơn đã có Văn bản số 2243/UBND-QLĐT ngày 30/10/2018 trình UBND tỉnh Thanh Hóa xin điều chỉnh nội dung QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 khu thương mại kết hợp khu ở phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn. UBND Tỉnh đã chỉ đạo Sở Xây dựng xem xét tham mưu tại văn bản số 14075/UBND-CN ngày 08/11/2018.

Để làm rõ thêm nguyên nhân, lý do, sự cần thiết và sự phù hợp của việc đề xuất điều chỉnh nội dung lập quy hoạch, UBND thị xã Bỉm Sơn báo cáo giải trình các nội dung để Sở Xây dựng xem xét như sau: Thực hiện công văn số 4123/UBND-CN ngày 20 tháng 4 năm 2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chủ trương, địa điểm lập quy hoạch các điểm phát triển đô thị tại Thị xã Bỉm Sơn, trong đó có khu trung tâm thương mại kết hợp khu ở thuộc phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn có quy mô, diện tích khu đất khoảng 6.800m², UBND thị xã Bỉm Sơn đã tổ chức lập Quy hoạch chi tiết khu vực. Trong quá trình, khảo sát, đánh giá hiện trạng, nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết khu vực trên, UBND thị xã Bỉm Sơn thấy rằng việc thực hiện xây dựng khu Trung tâm thương mại kết hợp khu ở là chưa phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội của Thị xã Bỉm Sơn và khó khả thi khi thực hiện do các nguyên nhân:

1. Hiện nay, về phía Đông khu vực lập quy hoạch, phía đối diện qua đường Lê Lợi (cách khoảng 40m) là Chợ 5 tầng (chợ phường Đông Sơn) ; đây là chợ hạng 2, hiện nay đang trong giai đoạn lập phương án mở rộng và thực hiện chuyển đổi mô hình quản lý. Chợ Đông Sơn sẽ là trung tâm thương mại đáp ứng nhu cầu tiêu dùng của nhân dân trong khu vực; mặt khác về phía Bắc (cách khoảng 150m), hiện nay có siêu thị Lam Sơn đang hoạt động, do đó việc đầu tư trung tâm thương mại tại địa điểm này là không phù hợp; do mật độ Trung tâm thương mại dày, dân cư khu vực lân cận ít (khoảng dưới 20 ngàn dân)

2. Theo Quyết định số 1371/2004/QĐ-BTM ngày 24/9/2004 của Bộ Thương mại về việc Quy chế Siêu thị, Trung tâm thương mại, thì tiêu chuẩn yêu cầu tối thiểu của một trung tâm thương mại (loại 3) là có diện tích kinh doanh từ 10.000 m² trở lên và có nơi trông giữ xe phù hợp với quy mô kinh doanh của

Trung tâm thương mại. Như vậy với mật độ xây dựng là 40%, diện tích xây dựng trung tâm thương mại tối đa là: 2.700m², để đảm bảo diện tích kinh doanh là 10.000m² cần số tầng dành cho trung tâm thương mại tối thiểu là 5 tầng, bên cạnh đó còn phải đầu tư các hạng mục làm nơi trông giữ xe (đảm bảo nhu cầu cho cả các căn hộ ở). Với quy mô dân số Thị xã ít, hơn nữa khu vực này không phải là Trung tâm chính của Thị xã và không có trục đường giao thông quốc gia đi qua ; nếu xây dựng cao tầng để đáp ứng tiêu chí diện tích Trung tâm thương mại thì như vậy chi phí đầu tư lớn, hiệu quả đầu tư không cao và không thể thực hiện.

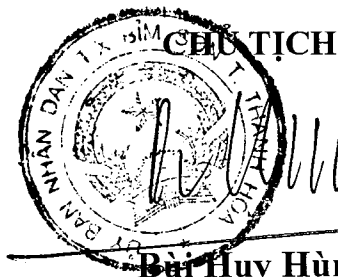
2. Hiện nay, UBND thị xã đã và đang tổ chức triển khai thực hiện một số dự án như: Khu dân cư phố chợ tại khu nội thị số 2 – Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa (Quy mô: 25ha – Đang tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư); Khu dân cư Nam Cổ Đàm, phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn (Quy mô 22ha – Đang thực hiện các thủ tục để mời sơ tuyển) với tổng số lô đất (căn nhà liền kề và biệt thự) là 1.835 căn (trương ứng diện tích xây dựng khoảng 183.500m²); trong giai đoạn 2019-2025 tiếp tục thực hiện dự án khu đô thị mới Nam Bỉm Sơn với quy mô 129 ha với dự kiến khoảng gần 4.000 căn hộ (lô đất). Theo quy hoạch chi tiết 1/500 các khu đô thị mới đều quy hoạch đất thương mại phục vụ cho dân cư đô thị.

Từ những lý do trên, UBND thị xã Bỉm Sơn xét thấy việc đầu tư khu Trung tâm thương mại kết hợp khu ở chưa phù hợp với tình hình phát triển đô thị, phát triển kinh tế xã hội hiện nay tại thị xã Bỉm Sơn, khó thu hút đầu tư. Vì vậy, để đảm bảo việc thu hút đầu tư, phát huy hiệu quả sử dụng đất, đồng thời góp phần chỉnh trang phát triển đô thị khu vực, UBND thị xã Bỉm Sơn đề xuất điều chỉnh lại nội dung lập quy hoạch từ “Trung tâm thương mại kết hợp khu ở tại phường Lam Sơn, Thị xã Bỉm Sơn” thành “Khu ở kết hợp với kinh doanh buôn bán tại phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn”.

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

Nơi nhận :

- Như trên;
- Lưu: VT, QLĐT.



Bùi Huy Hùng