

BÁO CÁO

Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội tại phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa thuộc khu tái định cư phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (MBQH số 73/UBND ngày 13/6/2005)

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa.

Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố báo cáo phương án lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội tại phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa thuộc khu tái định cư phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (MBQH số 73/UBND ngày 13/6/2005), với nội dung cụ thể như sau:

1. Căn cứ pháp lý.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật tổ chức chính phủ và luật tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến Quy hoạch.

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06-5-2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30-8-2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07-4-2010; Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP, ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của chính phủ về quy định chi tiết một số điều của luật kiến trúc; Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/7/2010 của Chính phủ về Quản lý cây xanh đô thị;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD Ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD Ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/BXD ngày 19/05/2021 của Bộ xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2021/TT-BXD ngày 15/12/2021 của Bộ xây dựng về việc Hướng dẫn về công trình hạ tầng kỹ thuật thu gom, thoát nước thải đô thị, khu dân cư tập trung

Căn cứ Quyết định số 259/QĐ – TTg ngày 17/03/2023 của Thủ Tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Căn cứ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 04, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quy hoạch phân khu số 5-6, tỷ lệ 1/2000 thành phố Thanh Hóa đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt số 3960/QĐ-UBND, ngày 03/10/20024;

Căn cứ Kế hoạch số 228/KH-UBND ngày 20/9/2023 của UBND tỉnh về việc Triển khai thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030” trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 73/QĐ-UBND ngày 13/6/2005 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 3164/QĐ-UBND ngày 07/8/2020 và Quyết định số 958/QĐ-UBND ngày 17/3/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa;

2. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội tại phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa thuộc khu tái định cư phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (MBQH số 73/UBND ngày 13/6/2005).

3. Chủ đầu tư: UBND thành phố Thanh Hóa

4. Sự cần thiết lập đồ án quy hoạch:

- Việc điều chỉnh quy hoạch làm tăng tính khả thi thực hiện dự án và hiệu quả sử dụng đất; để từng bước thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030” trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

- Tuân thủ theo định hướng của quy hoạch cấp trên: Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 84/QĐ-TTg ngày 16/01/2009 *đã được thay thế bằng* Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/03/2023. Quy hoạch chi tiết của dự án tuân thủ theo Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 04, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đang được UBND tỉnh phê duyệt, Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 05,06 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3960/QĐ-UBND, ngày 03/10/20024;

- Do vậy cần điều chỉnh cho phù hợp với các quy định hiện hành để tổ chức triển khai thực hiện dự án.

5. Mục tiêu của đồ án

- Xây dựng nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội cho người dân trên địa bàn thành phố Thanh Hóa và các khu vực lân cận . Góp phần hoàn chỉnh kiến trúc đô thị , môi trường cảnh quan theo hướng văn minh hiện đại ; hoàn thành kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn Tỉnh Thanh Hóa.

6. Nội dung quy hoạch chi tiết

6.1 Phạm vi, ranh giới và quy mô

Phạm vi, ranh giới:

Khu đất thực hiện dự án thuộc địa giới hành chính phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa; nằm trong tổng thể đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 04 (lô đất A1:NOXH2) và Khu vực số 05 và 06, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa (lô đất C-NOXH-06); có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp tuyến đường quy hoạch,;
- Phía Tây Nam: Giáp tuyến đường quy hoạch, tiếp giáp đất chia lô liền kề;
- Phía Tây Bắc: Giáp tuyến đường quy hoạch, tiếp giáp đất chia lô nhà vườn;
- Phía Đông Nam: Giáp tuyến đường quy hoạch, tiếp giáp với khu trung tâm thương mại.

Quy mô:

Diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng: 16.418,8 m².

Tính chất, chức năng: Là khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

6.2 Hiện trạng khu vực điều chỉnh quy hoạch.

a) Hiện trạng sử dụng đất.

+ Lô đất đã được san lấp bằng phẳng.

b) Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

+ Phía trước mặt lô đất đang hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của toàn Khu để kết nối.

6.3 Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch trước và sau khi điều chỉnh.

Căn cứ theo Quyết định số 73/QĐ-UBND ngày 13/6/2005 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 3164/QĐ-UBND ngày 07/8/2020 và Quyết định số 958/QĐ-UBND ngày 17/3/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa

TT	Phân loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở thương mại thấp tầng	LK	3.275,80	3-5	19,95
2	Đất nhà ở xã hội		13.143,00	12	80,05
2.1	Diện tích xây dựng NOXH	NOXH1	3.033,60	12	18,48
a	Diện tích xây dựng NOXH1	NOXH1	931,20		
b	Diện tích xây dựng NOXH2	NOXH2	931,20		
c	Diện tích xây dựng NOXH3	NOXH3	1.171,20		
2.4	Diện tích khuôn viên cây xanh, sân đường nội bộ		10.109,40		61,57
Tổng			16.418,80		100,00

Theo quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 04, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đang được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt, và Khu vực số 05,06 thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 3960/QĐ-UBND, 03/10/2024, Khu Nhà ở xã hội có các chỉ tiêu như sau:

- + Diện tích lô đất: Khoảng 1,6 ha
- + Mật độ xây dựng: 43%
- + Hệ số sử dụng đất: 7.1 lần
- + Tầng cao: 25 tầng và có tầng hầm.

6.4 Phương án quy hoạch sau khi điều chỉnh.

- + Tuân thủ những khống chế về chỉ giới đường đỏ, về ranh giới khu đất. Đặc biệt là quan hệ không gian và quan hệ chức năng với các công trình lân cận.
- + Có giải pháp hợp lý để xử lý địa hình: San lấp mặt bằng.
- + Có các giải pháp kỹ thuật phù hợp trong công năng của Nhà ở xã hội.
- + Về quy định mật độ xây dựng cho phép trong lô đất là 43% (dưới 60%) và tỷ lệ cây xanh là 20%. Phù hợp với các chỉ tiêu theo quy hoạch phân khu.
- + Vị trí các hạng mục đảm bảo khoảng lùi công trình đảm bảo khoảng cách là 6m đối với ranh giới lô đất liền kề và dải cây xanh, đảm bảo khoảng lùi là 10m đối với mặt tiếp giáp với đường giao thông.

Yêu cầu về kiến trúc công trình:

- + hài hòa với cảnh quan môi trường thiên nhiên và các công trình lân cận.
- + Đáp ứng được các đặc điểm khí hậu vùng, miền, thể hiện hình thức kiến trúc hiện đại
- + Là công trình tạo điểm nhấn về hình thức kiến trúc với khu vực và của

BẢNG SO SÁNH SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH						
STT	Thành phần đất theo chức năng	SDD được duyệt tại Quyết định số 3164/QĐ-UBND ngày 7/8/2020 ĐCCB tại Quyết định số 958/QĐ-UBND ngày 17/3/2022		SDD điều chỉnh cục bộ		+Tăng/-Giảm
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	(m ²)
1	Đất nhà ở thương mại thấp tầng	3.275,80	19,9	3283,8	20	+28,20
2	Đất nhà ở xã hội	3.033,60	18,6	3.880,0	23,6	+846,40
a	Diện tích xây dựng NOXH1	931,20	5,7	1.940	11,82	+1008,8,
b	Diện tích xây dựng NOXH2	931,20	5,7	1.940	11,82	+1008,8,
c	Diện tích xây dựng NOXH3	1.171,20	7,2	0	0	-1171,20
3	Diện tích khuôn viên cây xanh, sân đường nội bộ	10.109,40	61,5	9.255,2	56,36	-990,41
Tổng		16.418,80	100,0	16.418,8	100,0	0

6.5 Giải pháp Điều chỉnh quy hoạch:

- Đầu tư hoàn thiện, đồng bộ các công trình, đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt, gồm: Hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào dự án (bao gồm các công trình: Hệ thống thoát nước; Hệ thống cấp nước; Hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; San nền; Giao thông; Bãi đỗ xe; Cây xanh...); Xây dựng các khối nhà chung cư cao 21 tầng và các công trình nhà ở thương mại thấp tầng theo quy hoạch được phê duyệt.

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch sử dụng đất: 16.418,8 m².

- Công suất thiết kế (theo Quy hoạch phân khu đang được duyệt): Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng 40%, tầng cao 25 tầng;

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Bán, cho thuê, cho thuê mua các căn hộ nhà ở xã hội.

- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến (áp dụng theo các chỉ tiêu quy hoạch được phê duyệt), gồm:

+ Xây dựng tầng hầm của phần công trình NOXH-01 và NOXH-02 (thông tầng hầm) có diện tích sàn xây dựng là 8.800m²;

+ Xây dựng hoàn thiện Công trình Nhà ở xã hội (ký hiệu: NOXH-01) công trình cao 21 tầng và có diện tích xây dựng 1.940m²; tổng diện tích sàn xây dựng là

40.740m²;

+ Xây dựng hoàn thiện Công trình Nhà ở xã hội (ký hiệu: NOXH-02) công trình cao 21 tầng và có diện tích xây dựng 1.940m²; tổng diện tích sàn xây dựng là 40.470m²;

+ Xây dựng cơ bản Công trình Nhà ở thương mại thấp tầng: Dự kiến xây 5 tầng có diện tích xây dựng 3283,8m²

+ Diện tích cây xanh, sân đường nội bộ, tiện ích chung và chỗ để xe là 9.255,2m²; trong đó diện tích cây xanh, tiện ích chung là 3.283,8m² và diện tích bãi xe mặt đất, sân đường nội bộ là 5.971,3 m².

+ Nơi đỗ xe của dự án được dự kiến bố trí tại tầng hầm công trình và một phần bề mặt sân đường nội bộ, cụ thể:

- Diện tích đỗ xe trong tầng hầm xác định bằng 70% diện tích xây dựng của tầng hầm, tầng 1 dự án công trình ($70\% \times 8.800 \text{ m}^2 \times 2 = 6.160 \text{ m}^2$)

- Diện tích đỗ xe mặt đất xác định bằng 50% diện tích bề mặt sân đường nội bộ ($50\% \times 5.971,28 \text{ m}^2 = 2.985,7 \text{ m}^2$).

- Tổng diện tích đỗ xe là: $6.160 \text{ m}^2 + 2.985,6 \text{ m}^2 = 9.145,6 \text{ m}^2$ *Đảm bảo theo quy định tại điểm a,b Mục 2.2.17.1 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng và theo yêu cầu của UBND tỉnh tại Công văn số 1598/UBND-CN ngày 28/1/2022 (đảm bảo bố trí chỗ để xe tối thiểu bằng 1,3 lần tiêu chuẩn, quy chuẩn được ban hành).*

+ Tổng số căn hộ của toàn dự án là khoảng 960 căn

BẢNG CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
1	Diện tích Lô đất		16,418.8	
	Mật độ XD	%	43.6%	
2	Diện tích cây xanh		3,283.8	20%
3	Diện tích xây dựng	m²	7,163.8	
	NOXH1	m2	1,940.0	Căn hộ ở
	NOXH2	m2	1,940.0	Căn hộ ở
	Nhà ở thương mại thấp tầng	m2	3,283.8	20%
4	Tầng cao	Tầng	21.0	
5	Tầng hầm	m2	8,800.0	
6	Diện tích sàn xây dựng	m2	81,480.0	

	NOXH1	m2	40,740.0	
	NOXH2	m2	40,740.0	
7	Hệ số sử dụng đất	Lần	5.1	
	Diện tích căn hộ	m2	54,320.0	
	CT1	m2	27,160.0	
	CT1	m2	27,160.0	
8	Số lượng căn hộ tạm tính	Căn	960.0	<i>Diện tích căn hộ trung bình 60m2</i>
	CT1	Căn	480.0	
	CT2	Căn	480.0	
9	Số dân dự kiến	Người	3,840.0	<i>tính 4 người/ 1 căn</i>
	CT1	Người	1,920.0	<i>tính 4 người/ 1 căn</i>
	CT2	Người	1,920.0	<i>tính 4 người/ 1 căn</i>
10	Diện tích phòng SHCD	m2	768.0	<i>1 căn hộ 0.8m2 gộp chung cho 2 tòa tại CT1</i>
	Diện tích để xe yêu cầu	m2	8,473.9	Theo quy chuẩn 04:2021/BXD và Văn bản số 1598/ UBND-CN ngày 28/1/2022
11	Diện tích để xe thiết kế	m2	9,145.6	<i>Tính 12m2/ 100 m2 sàn căn hộ x với hệ số 1.3</i>
	Tầng hầm		6,160.0	

	Tầng 1 của tòa nhà		2,985.6	
12	Đất giao thông và sân đường nội bộ		5,971.3	36.4%

Trên đây là nội dung báo cáo phương án lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội tại phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa thuộc khu tái định cư phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (MBQH số 73/UBND ngày 13/6/2005)/.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, Da.

**KT GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đinh Quang Thạch