

BÁO CÁO

Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà ở xã hội tại khu dân cư hai bên Quốc Lộ 1A đoạn từ đầu Hoàng Long đến tượng đài Thanh niên Xung Phong thành phố Thanh Hóa

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 Nhà ở xã hội tại khu dân cư hai bên Quốc Lộ 1A đoạn từ đầu Hoàng Long đến tượng đài Thanh niên Xung Phong thành phố Thanh Hóa, 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06-5-2015; 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 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD.

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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/7/2010 của Chính phủ về Quản lý cây xanh đô thị;

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 số 2, tỷ lệ 1/2000 thành phố Thanh Hóa đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt số 3155/QĐ-UBND ngày 26/07/2024;

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 03/10/2024;

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 3000/QĐ-UBND ngày 07/04/2022 về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 MBQH số 4788/QĐ-UBND ngày 31/05/2019 (điều chỉnh từ MBQH số 1130/QĐ-UBND ngày 06/07/2010);

2. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 1/500 Nhà ở xã hội tại khu dân cư hai bên Quốc Lộ 1A đoạn từ đầu Hoàng Long đến tượng đài Thanh niên Xung Phong thành phố Thanh Hóa.

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 02, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3155/QĐ-UBND ngày 26/07/2024; 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 03/10/2024;

- 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 Nhà ở xã hội - 01 (ký hiệu NOXH-01) thực hiện dự án thuộc địa giới hành chính phường Hàm Rồng và Phường Nam Ngạn thành phố Thanh Hóa; có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: Giáp tuyến đường Nguyễn Chí Thanh và đường vòng xuyên chân cầu Hoàng Long thuộc phường Hàm Rồng;

+ Phía Nam: Giáp tuyến đường quy hoạch và tiếp giáp khu dân cư hiện trạng phường Hàm Rồng, khu nhà vườn 5 và khu chia lô 10 theo quy hoạch;

+ Phía Tây: Giáp tuyến đường quy hoạch và tiếp giáp khu Thương mại dịch vụ; khu chia lô 7 theo quy hoạch;

+ Phía Đông: Giáp đường Trần Hưng Đạo

- Khu đất Nhà ở xã hội - 02 (ký hiệu NOXH-02) thực hiện dự án thuộc địa giới hành chính phường Hàm Rồng và Phường Nam Ngạn thành phố Thanh Hóa; có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông bắc: Giáp khu chia lô 2 (ký hiệu CL 2)

+ Phía Tây Nam: Giáp tuyến đường quy hoạch của dự án.

+ Phía Tây Bắc: Giáp khu chia lô 2 (ký hiệu CL 2)

+ Phía Đông Nam: Giáp khu chia lô 2 (ký hiệu CL 2)

- **Quy mô:**

- Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch Khu đất nhà ở xã hội – 01 : 8284,63 m².

- Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch Khu đất nhà ở xã hội – 02 : 910 m².

- Tổng quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch Khu đất nhà ở xã hội – 02 : 9194,63 m².

6.2 Hiện trạng khu vực điều chỉnh quy hoạch.

a) Hiện trạng sử dụng đất.

+ Các khu đất đã được san lấp bằng phẳng, toàn bộ mặt bằng thoát nước khu đất kết nối với các tuyến thoát nước tại các đường nội bộ trong MBQH.

b) Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

+ Phía trước mặt lô đất đã có đầy đủ 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 Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 07/04/2022 về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 MBQH số 4788/QĐ-UBND ngày 31/05/2019 (điều chỉnh từ MBQH số 1130/QĐ-UBND ngày 06/07/2010)

- Nhà ở xã hội – 01

+ Diện tích lô đất: 8284,63 m².

- + Mật độ xây dựng: 40%.
- + Hệ số sử dụng đất: 3,6 lần.
- + Tầng cao: 9 tầng + 1 tầng hầm.
- Nhà ở xã hội – 02
- + Diện tích lô đất: 910 m².
- + Mật độ xây dựng: 100%.
- + Hệ số sử dụng đất: 2 lần.
- + Tầng cao: 2 tầng

Theo quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 02, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 3155/QĐ-UBND, 26/049/2024, 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 01,02 có các chỉ tiêu như sau:

- Nhà ở xã hội – 01
 - + Diện tích lô đất: 8284,63 m²
 - + Mật độ xây dựng: 52%
 - + Hệ số sử dụng đất: 8,36 lần
 - + Tầng cao: 19 tầng và 1 tầng hầm
- Nhà ở xã hội – 02
 - + Diện tích lô đất: 910 m².
 - + Mật độ xây dựng: 66%.
 - + Hệ số sử dụng đất: 3,3 lần.
 - + Tầng cao: 5 tầng

6.4 Phương án quy hoạch sau khi điều chỉnh.

+ Tuân thủ những không 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 dây chuyền của Bệnh viện.

+ 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 và đảm bảo khoảng cách 3m đối với công trình dưới 19m.

Yêu cầu về kiến trúc công trình:

+ Hòa 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 Thành phố

6.5 Giải pháp quy hoạch:

a) Khu đất Nhà ở xã hội – 01 (ký hiệu NOXH-01)

- Đầu tư hoàn thiện, đồng bộ các công trình, đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch 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 theo quy hoạch cao 19 tầng và 1 tầng hầm.

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch sử dụng đất: 8.285 m².

- Công suất thiết kế (theo Quy hoạch phân khu được duyệt): Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng 60%; tầng cao 25 tầng, hệ số sử dụng đất 15 lần; dân số khoảng 2.250 người.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Bán, cho thuê, cho thuê mua các căn hộ nhà ở xã hội (dạng chung cư cao tầng).

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

+ Xây dựng hoàn thiện Công trình Nhà ở xã hội (ký hiệu: NOXH-01) công trình cao 19 tầng và 01 tầng hầm, cụ thể: Diện tích xây dựng khối đế khoảng 2500m²; khối tháp khoảng 1.940m²; Diện tích sàn xây dựng là 43.068m²; Diện tích nhà ở xã hội khoảng 29.479m²; Diện tích thương mại dịch vụ khoảng 1600 m² tại khối đế (tầng 1,2)

+ Xây dựng hoàn thiện Công trình Nhà ở xã hội (ký hiệu: NOXH-02) công trình cao 19 tầng và 01 tầng hầm, cụ thể: Diện tích xây dựng khối đế khoảng 1790m²; khối tháp khoảng 1.540m²; Diện tích sàn xây dựng là 34.034m²; Diện tích nhà ở xã hội khoảng 23,123m²; Diện tích thương mại dịch vụ khoảng 2300 m² tại khối đế (tầng 1,2)

+ Diện tích cây xanh, sân đường nội bộ, bãi đỗ xe khoảng 4.805m².

Tổng số căn hộ của toàn dự án là khoảng 750 căn được bố trí từ tầng 3 đến tầng 19. Nơi đỗ xe của dự án được dự kiến bố trí trong tòa nhà tại tầng hầm, tầng 1 của công trình và một phần của sân đường nội bộ công trình (khoảng 500 m²); Các chỉ tiêu chính trong dự án bao gồm:

BẢNG CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT

ST T	Nội dung		Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
1	Diện tích Lô đất			8284.63	
2	Mật độ XD	Khối đế	%	52%	
		Khối tháp	%	42%	
	Diện tích cây xanh			1656.9	

3	Diện tích xây dựng	Khối đế	m²	4,315.00	
		Khối tháp	%	3,506.00	
	CT1	Khối đế	m2	2,500.00	Shop, SHCD, KT
		Khối tháp	m2	1,940.00	Căn hộ ở
	CT2	Khối đế	m2	1,815.00	Shop, Đẻ xe, KT
		Khối tháp	m2	1,566.00	Căn hộ ở
4	Tầng cao	Tổng		19	
		Khối đế	Tầng	2	
		Khối tháp	Tầng	17	
5	Tầng hầm	Tầng hầm	m2	7,874.00	
	CT1		m2	4,480.00	
	CT2		m2	3,394.00	
6	Diện tích sàn xây dựng	Tổng	m2	69,283.80	
	CT1	Khối đế	m2	5,000.00	
		Khối tháp	m2	33,562.00	
	CT2	Khối đế	m2	3,630.00	
		Khối tháp	m2	27,091.80	
7	Hệ số sử dụng đất		Lần	8.36	
	Diện tích kinh doanh TMDV	Tổng	m2	3,900.00	
	Diện tích kinh doanh căn hộ	Tổng	m2	45,893.54	
	CT1	TMDV	m2	1,600.00	
		Căn hộ	m2	25,394.60	
	CT1	TMDV	m2	2,300.00	
		Căn hộ	m2	20,498.94	
8	Số lượng căn hộ tạm tính		Căn	750.00	<i>Diện tích căn hộ trung bình 60m2</i>
	CT1		Căn	408.00	

	CT2		Căn	342.00	
9	Số dân dự kiến		Người	3,000.00	<i>tính 4 người/ 1 căn</i>
	CT1		Người	1,632.00	<i>tính 4 người/ 1 căn</i>
	CT2		Người	1,368.00	<i>tính 4 người/ 1 căn</i>
10	Diện tích phòng SHCĐ		m²	420.00	<i>1 căn hộ 0.8m² gộp chung cho 2 tòa tại CT1</i>
	Diện tích để xe yêu cầu	Tổng	m²	7,793.14	Theo quy chuẩn 04:2021/BXD và Văn bản số 1598/UBND-CN ngày 28/1/2022
	CT1		m ²	4,221.56	
	CT2		m ²	3,571.58	
11	Diện tích để xe thiết kế	Tổng	m²	7,905.50	<i>Tính 12m²/ 100 m² sàn căn hộ x với hệ số 1.3</i>
	CT1			4,360.00	
	CT2			3,545.50	

b) Khu đất Nhà ở xã hội – 02 (ký hiệu NOXH-02)

- Đầu tư hoàn thiện, đồng bộ các công trình, đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch 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 khối nhà chung cư theo quy hoạch cao 5 tầng.

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch sử dụng đất: 910 m².

- Công suất thiết kế (theo Quy hoạch phân khu được duyệt): Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng 70%; tầng cao 2-5 tầng, hệ số sử dụng đất 4 lần;

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Bán, cho thuê, cho thuê mua các căn hộ nhà ở xã hội (dạng chung cư cao tầng).

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

+ Xây dựng hoàn thiện Công trình Nhà ở xã hội (ký hiệu: NOXH-03) công trình cao 5 tầng, cụ thể: Diện tích xây dựng khối đế khoảng 600m²; khối tháp khoảng 561m²; Diện tích sàn xây dựng là 3.012,3m²; Diện tích nhà ở xã hội khoảng 1.346,4m² ;

+ Diện tích cây xanh, sân đường nội bộ, bãi đỗ xe khoảng 375,88m².

Tổng số căn hộ của toàn dự án là khoảng 20 căn được bố trí từ tầng 2 đến tầng 5. Nơi đỗ xe của dự án được dự kiến bố trí trong tòa nhà tại tầng 1 của công trình và một phần của sân đường nội bộ công trình (khoảng 193,88 m²); Các chỉ tiêu chính trong dự án bao gồm:

BẢNG THÔNG KÊ CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH

STT	Nội dung Quy hoạch	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
1	Diện tích ô đất	m2	910	
2	Diện tích xây dựng	m2	600	
2.1	Khối đế	m3	600	
2.2	Khối tháp	m4	561	
3	Mật độ xây dựng	%	66%	
3.1	Khối đế	%	66%	
3.2	Khối tháp	%	61.6%	
4	Tầng cao		5	
4.1	Khối đế	Tầng	1	
4.2	Khối tháp	Tầng	4	
5	Hệ số SDD	Lần	3.3	
6	Diện tích cây xanh	m2	182	
7	Tổng diện tích sàn xây dựng	m2	3012.3	
8	Số lượng căn hộ	căn	20	
9	Tổng diện tích sàn căn hộ	m2	1346.4	
10	Diện tích để xe	m2	193.88	
11	Diện tích SHCĐ	m2	16	

Trên đây là nội dung báo cáo phương án lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà ở xã hội tại khu dân cư hai bên Quốc Lộ 1A đoạn từ đầu Hoàng Long đến tượng đài Thanh niên Xung Phong thành phố Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, Da.

**KT GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đình Quang Thạch