

Số: /2024/TTTr/TTPTQĐ

Thanh Hóa, ngày tháng năm

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt 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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/ 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 29/8/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 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);

Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thanh Hóa kính trình UBND thành phố Thanh Hóa nội dung 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 các nội dung như sau:

1. Tên dự 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

2. Cấp quyết định đầu tư: Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa.

3. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thanh Hóa

4. Phạm vi, ranh giới và quy mô điều chỉnh quy hoạch:

4.1 Phạm vi, ranh giới và quy mô đồ án

- Phạm vi, ranh giới:

- Khu đất 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

- Quy mô:

Quy mô diện tích lập quy hoạch: 24.282,00 m².

Quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ: 9194,63 m² bao gồm: Ô đất NOXH-01: 8284,63 m²; Ô đất NOXH-02: 910,00m².

4.2 Hiện trạng khu vực điều chỉnh quy hoạch.

a) Hiện trạng sử dụng đất.

+ Lô 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.

5. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh:

Điều chỉnh Quy hoạch 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 đảm bảo phù hợp với 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.

6. Tính chất chức năng

Là khu đất xây dựng Nhà ở xã hội dạng chung cư cao tầng

7. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch:

7.1 Đối với ô đất NOXH-01: (giữ nguyên diện tích 8284,63 m²)

- Điều chỉnh tầng cao từ 9 tầng + 1 tầng hầm thành 19 tầng + 1 tầng hầm;
- Điều chỉnh mật độ xây dựng từ 40% lên thành 52%;
- Điều chỉnh hệ số sử dụng đất từ 1,2-2,4 lần thành 8,36 lần.

7.2 Đối với ô đất NOXH-02: (giữ nguyên diện tích 910,0 m²)

- Điều chỉnh tầng cao từ 2 tầng thành 5 tầng;
- Điều chỉnh mật độ xây dựng từ 100% thành 66%;
- Điều chỉnh hệ số sử dụng đất từ 2,0 lần thành 3,31 lần.

8. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh NOXH-01:

Stt	Loại đất	Đã phê duyệt QĐ số 4788/QĐ- UBND	Sau điều chỉnh	+Tăng/-Giảm
		Chỉ tiêu	Chỉ tiêu	
1	Diện tích lô đất	8284,63 m ²	8284,63 m ²	0,00
2	Diện tích xây dựng khối đế		4315 m ²	
	Diện tích xây dựng khối tháp		3506 m ²	
3	Mật độ xây dựng khối đế	40%	52%	+12%
	Mật độ xây dựng khối tháp		42%	
4	Tầng cao (tầng nổi)	9 tầng	19 tầng	+10 tầng
	Tầng hầm	1 tầng	1 tầng	0,00
5	Hệ số sử dụng đất	1,2-2,4	8,36 lần	+5,96 lần
6	Số lượng căn hộ		750 căn	
7	Dân số		3000 người	+3000 người

Bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh NOXH-02:

Stt	Loại đất	Đã phê duyệt QĐ số 4788/QĐ- UBND	Sau điều chỉnh	+Tăng/-Giảm
		Chỉ tiêu	Chỉ tiêu	
1	Diện tích lô đất	910 m ²	910 m ²	0,00
2	Diện tích xây dựng khối đế		600 m ²	
	Diện tích xây dựng khối tháp		561 m ²	
3	Mật độ xây dựng khối đế	100%	66%	-34%
	Mật độ xây dựng khối tháp		61,6%	
4	Tầng cao (tầng nổi)	2	5 tầng	+ 3 tầng
	Tầng hầm		1 tầng	
5	Hệ số sử dụng đất	2	3,31 lần	+1,3 lần
6	Số lượng căn hộ		20 căn	
7	Dân số		80 người	

9. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực tuân thủ Quy hoạch Chi tiết đã được phê duyệt và đảm bảo phù hợp với 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. Khớp nối đồng bộ kiến trúc cảnh quan khu vực với kiến trúc cảnh quan với khu vực xung quanh, các quy hoạch, dự án đã có. Thiết kế khu nhà ở xã hội cao tầng với kiến trúc hiện đại, thân thiện với môi trường.

Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực tuân thủ Quy hoạch Chi tiết đã được phê duyệt và quy hoạch chung

Khớp nối đồng bộ kiến trúc cảnh quan khu vực với kiến trúc cảnh quan với khu vực xung quanh, các quy hoạch, dự án đã có. Thiết kế khu nhà ở xã hội cao tầng với kiến trúc hiện đại, thân thiện với môi trường.

Thiết kế khuôn viên cây xanh xung quanh tòa nhà chung cư, ưu tiên bố trí đường giao thông nội bộ, sân chơi trẻ em, cây xanh trong khu vực hợp lý, tạo sân chơi cho dân cư khu nhà ở xã hội.

Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thanh Hóa kính trình UBND thành phố Thanh Hóa xem xét, phê duyệt Đề 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 để có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: ĐT, VT.

Giám đốc