

CHƯƠNG I:

I/ LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1.1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh Quy hoạch

Mặt bằng Quy hoạch hai bên QL1A đoạn từ cầu Hoàng Long đến tượng đài thanh niên xung phong thành phố Thanh Hóa đã được UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 số 4788/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2019 với diện tích khoảng 24,53 ha bao gồm: Đất khuôn viên cây xanh, đất ở chia lô, đất ở biệt thự, bến xe, đất công trình công cộng, đất dân cư hiện trạng và các công trình phúc lợi công cộng khác.

Để đảm bảo các quy định về nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Vì vậy việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch là rất cần thiết, cụ thể

Để phù hợp với QH phân khu đã được phê duyệt cần thiết phải điều chỉnh Quy hoạch 1/500 đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung của thành phố, không lãng phí tài nguyên đất, tăng số lượng căn hộ đảm bảo một phần nhu cầu ở của cư dân trong địa bàn tỉnh .

Với những lý do trên thì việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên Quốc lộ 1A đoạn từ cầu Hoàng Long đến tượng đài Thanh niên xung phong, thành phố Thanh Hóa là cần thiết.

1.2. Nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch:

* Điều chỉnh đất nhà ở xã hội - 01 (ký hiệu NOXH-01 với diện tích 8.284,63m²);

- Giữ nguyên ranh giới lô đất, diện tích lô đất không thay đổi
- Để đảm bảo các quy định về nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, việc điều chỉnh chức năng các lô đất trên là cần thiết.
- Các nội dung khác tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên Quốc lộ 1A đoạn từ cầu Hoàng Long đến tượng đài Thanh niên xung phong, thành phố Thanh Hóa phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4788/QĐ-UBND ngày 31/5/2019.
- Từ cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc, tiến hành tính toán và phân bố quỹ đất theo cơ cấu không gian và theo chức năng:

+ Bảng cơ cấu sử dụng đất nhà ở xã hội NOXH-01:

Stt	Loại đất	Đã phê duyệt QĐ số 4788/QĐ- UBND	Sau điều chỉnh	Diện tích
		Chỉ tiêu	Chỉ tiêu	+Tăng/-Giảm
1	Diện tích lô đất	8284,63 m2	8284,63 m2	0,00
2	Diện tích xây dựng khối đế		4315 m2	
	Diện tích xây dựng khối tháp		3506 m2	
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

- * Điều chỉnh đất nhà ở xã hội - 02 (ký hiệu NOXH-02 với diện tích 910 m²);
- Giữ nguyên ranh giới lô đất, diện tích lô đất không thay đổi
 - Điều chỉnh từ nhà ở xã hội thấp tầng thành nhà chung cư xã hội 5 tầng

Stt	Loại đất	Đã phê duyệt QĐ số 4788/QĐ- UBND	Sau điều chỉnh	Diện tích
		Chỉ tiêu	Chỉ tiêu	+Tăng/-Giảm
1	Diện tích lô đất	910 m2	910 m2	0,00
2	Diện tích xây dựng khối đế		600 m2	
	Diện tích xây dựng khối tháp		561 m2	

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	3,3 lần	+1,3 lần
6	Số lượng căn hộ		20 căn	
7	Dân số		người	

1.3. Mục tiêu và yêu cầu phát triển đô thị đối với khu vực Quy hoạch

1.3.1. Mục tiêu

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc cầu Hạc, thành phố Thanh Hóa; tạo dựng đô thị hoàn chỉnh; đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;

- Hiện thực Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 3/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ và Kế hoạch số 228/KH-UBND ngày 20/9/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

- 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 Hoá.

1.3.2. Yêu cầu phát triển đô thị đối với khu vực

- Đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật các khu vực lân cận.

II/ CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP QUY HOẠCH

2.1. Các cơ sở pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013; Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014; Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014.

Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 07 /04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị;

- Thông tư số: 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại Quy hoạch đô thị;

- Quyết định số: 84/QĐ-TTg ngày 16/01/2009 của Thủ tướng Chính phủ v/v phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;
- Quyết định số: 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/03/2008 của Bộ Xây dựng quy định nội dung thể hiện bản vẽ thuyết minh đối với Nhiệm vụ và đồ án QHXD;
- Quyết định số: 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số: 01/2013/QĐ-BXD ngày 08 tháng 02 năm 2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí Quy hoạch xây dựng và Quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc cầu Hạc, thành phố Thanh Hóa đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số: 427/QĐ-UBND ngày 12/02/2009;
- Căn cứ Quyết định số 1130/UBND-QLĐT ngày 06/7/2010 của Chủ tịch UBND thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên Quốc lộ 1A đoạn từ cầu Hoàng Long đến tượng đài Thanh niên xung phong, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 4788/UBND-QLĐT ngày 31/5/2019 của Chủ tịch UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên Quốc lộ 1A đoạn từ cầu Hoàng Long đến tượng đài Thanh niên xung phong, thành phố Thanh Hóa (MBQH số 1130/UBND-QLĐT ngày 06/7/2010);
- Căn cứ văn bản số 1370/UBND-CN ngày 18/2/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Chủ trương tái định cư tại chỗ cho các hộ đất thổ cư ảnh hưởng bởi dự án: Hạ tầng kỹ thuật hai bên Quốc lộ 1A đoạn từ cầu Hoàng Long đến tượng đài Thanh niên xung phong, thành phố Thanh Hóa; Văn bản số 369/SXD-PTĐT ngày 22/1/2016 của Sở xây dựng Thanh Hóa về việc đề nghị chấp thuận Chủ trương tái định cư tại chỗ cho các hộ đất thổ cư ảnh hưởng bởi dự án: Hạ tầng kỹ thuật hai bên Quốc lộ 1A đoạn từ cầu Hoàng Long đến tượng đài Thanh niên xung phong, thành phố Thanh Hóa;
- Căn cứ Văn bản số 1827-CV/VPTU ngày 08/11/2021 của Văn phòng Tỉnh uỷ Thanh Hoá về việc điều chỉnh quy hoạch, bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh;
- Các tài liệu thống kê của các ngành liên quan.

2.2. Hệ thống các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành:

- QCVN 01:2021/BXD - Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 02:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;
- QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;

- QCVN 04:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;
- QCVN 05:2008/BXD: Nhà ở và công trình công cộng – An toàn sinh mạng và sức khỏe;
- QCVN 06:2022/BXD: Quy chuẩn quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.
- Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/ BXD Quy chuẩn quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.
- QCVN 07 :2016 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- QCVN 09:2017/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả;
- QCVN 10:2014/BXD - Quy chuẩn xây dựng công trình để đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng;
- TCVN 4451: 2012 - Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
- TCVN 9411: 2012 - Nhà ở liền kề - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Các tiêu chuẩn xây dựng khác có liên quan.

CHƯƠNG II

ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG

I. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN:

1.1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch: Khu đất nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hai bên đường Quốc lộ 1A đoạn từ cầu Hoàng Long đến Tượng đài Thanh niên xung phong, thành phố Thanh Hóa thuộc địa giới hành chính phường Hàm Rồng và phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa. Ranh giới của đồ án cụ thể như sau:

* Đất nhà ở xã hội - 01 (ký hiệu NOXH-01)

- 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.

* Đất nhà ở xã hội - 02 (ký hiệu NOXH-02)

- Phía Bắc: Giáp lô đất tái định cư TĐC
- Phía Nam: Giáp tuyến đường Thánh Thái
- Phía Tây: Giáp tuyến đường quy hoạch
- Phía Đông: Giáp nhà chia lô CL03, CL05

1.2. Đặc điểm khí hậu, thủy văn ảnh hưởng đến khu vực Quy hoạch :

- Dự án thuộc Thành phố Thanh Hoá có khí hậu khu vực Bắc Trung Bộ, thời tiết chia làm 4 mùa rõ rệt: xuân, hạ, thu, đông.

a) Nhiệt độ:

- Nhiệt độ không khí cao nhất trung bình năm: 38,2⁰C; Nhiệt độ không khí trung bình năm: 23⁰C; Nhiệt độ không khí thấp nhất trung bình năm: 5⁰C

b) Độ ẩm:

- Độ ẩm cao nhất 94 %; Độ ẩm thấp nhất 31 %; Độ ẩm trung bình 86%

c) Mưa:

- Lượng mưa phân bố không đều theo các tháng trong năm chủ yếu tập trung từ tháng 5 và tháng 10. Chiếm tới (60-:-70)% tổng lượng mưa của cả năm.

- Lượng mưa trung bình năm : 1620 mm; Lượng mưa trung bình năm cao nhất: 2497,1 mm; Lượng mưa trung bình tháng: 135 mm.

- Lượng mưa 3 ngày ứng với các tần suất; P5% = 346 mm; P10% = 295 mm; P20% = 240 mm

d) Lượng bốc hơi:

- Lượng bốc hơi cao nhất: 896,7 mm; Lượng bốc hơi trung bình năm: 817,0 mm; Lượng bốc hơi thấp nhất năm: 709,5 mm; Lượng bốc hơi trung bình tháng: 68 mm

e) Mưa phùn:

- Số ngày có mưa phùn trung bình năm 38,7 ngày

f) Nắng:

- Tổng số giờ nắng trung bình năm 1464 giờ.

g) Gió:

- Tốc độ trung bình mùa hạ 2,2 m/s; Tốc độ trung bình mùa đông 2,8 m/s; Hướng gió chủ đạo mùa hè: Đông Nam; Hướng gió chủ đạo mùa đông: Đông Bắc.

h) Bão:

- Trung bình một năm có hai cơn bão ảnh hưởng đến địa bàn với cấp (8-:-12).
Tốc độ gió $V = 40\text{m/s}$.

i) *Bức xạ:*

- Tổng lượng bức xạ trung bình năm 122 Kcal/cm^2

1.3. Điều kiện địa chất :

Địa chất khu vực qua khảo sát sơ bộ và tham khảo tài liệu khảo sát của một số công trình xây dựng lân cận, đảm bảo ổn định cho các công trình xây dựng hạ tầng tầng kỹ thuật và các công trình có quy mô vừa (chiều cao tầng < 5 tầng) mà không cần có biện pháp xử lý nền móng.

1.4. Cảnh quan thiên nhiên

Khu vực hiện tại chủ yếu là đất dân cư hiện có và hồ ao, do tình trạng xây dựng lấn chiếm và rác thải nên ảnh hưởng rất lớn đến môi trường và cảnh quan khu vực, do đó cần thiết phải đầu tư xây dựng và cải tạo khu vực này.

CHƯƠNG III

BỘ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

I. CƠ CẤU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN

Trên cơ sở đánh giá hiện trạng, tính chất khu vực nghiên cứu và Quy hoạch chung, Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

1.1. Nguyên tắc tổ chức:

- Rà soát, đánh giá lại chi tiết quỹ đất theo Quy hoạch được duyệt, từ đó đề xuất giải pháp sử dụng, hình dáng kiến trúc và chức năng công trình cho phù hợp với vị trí của khu vực trong QH.

- Cấu trúc Quy hoạch rõ ràng, linh hoạt đáp ứng cho nhu cầu hiện tại và lâu dài. Gắn kết mạng lưới hạ tầng hiện có của khu vực tạo thành một hệ thống hoàn chỉnh.

1.2. Hình thức tổ chức không gian:

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.

CHƯƠNG IV:

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

6.1. Kết luận:

- Xây dựng nhà ở xã hội tại khu dân cư hai bên Quốc Lộ 1A đoạn từ cầu Hoàng Long đến tượng đài Thanh niên Xung Phong thành phố Thanh Hóa.
- Việc quy hoạch chi tiết khu vực này sẽ góp phần thúc đẩy mạnh mẽ tới quá trình phát triển, quản lý và đầu tư xây dựng theo định hướng của Quy hoạch chung đã được duyệt. Là một bước cần thiết để tạo cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu đất.
- Quá trình nghiên cứu và hoàn thiện đồ án đã có sự hợp tác chặt chẽ giữa nhà tư vấn, chủ đầu tư và các cấp các ngành, để cùng đạt được những giải pháp hợp lý và có chất lượng.

6.2. Kiến Nghị:

- Đề nghị các cơ quan có thẩm quyền sớm phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà ở xã hội tại khu dân cư hai bên Quốc Lộ 1A đoạn từ cầu Hoàng Long đến tượng đài Thanh niên Xung Phong thành phố Thanh Hóa, làm cơ sở thực hiện những bước đầu tư tiếp theo đối với khu vực đã được quy hoạch.
- Quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất đai có hiệu quả.