

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 Khách sạn
và Trung tâm tổ chức sự kiện Hoa Hồng Biển, đường Tây Sơn,
phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SẦM SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; 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 ngày 22/11/2019; Luật quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi bổ sung một số Điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực Quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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 Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17/7/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn đến năm 2040; Quyết định số 5136/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Phê duyệt Quy hoạch phân khu A - Khu trung tâm dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng ven biển và đô thị thành phố Sầm Sơn;

Căn cứ Công văn số 11142/UBND-CN ngày 03/8/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Công ty TNHH Khách sạn Hoa Hồng Biển đề nghị thống nhất cho phép lập quy hoạch chi tiết rút gọn dự án Khách sạn Hoa Hồng Biển tại đường Tây Sơn, phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn;

Căn cứ Thông báo số 517/TB-TU ngày 04/10/2023 của Thành ủy Sầm Sơn về việc Thông báo kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy tại hội nghị ngày 03/10/2023;

Căn cứ Công văn số 8055/SXD-PTĐT ngày 17/11/2023 của Sở xây dựng về việc tham gia ý kiến về nội dung Quy hoạch tổng mặt bằng Khách sạn và trung tâm tổ chức sự kiện Hoa Hồng Biển tại đường Tây Sơn, phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn;

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số 1115/QLĐT-BCTĐ ngày 27/11/2023; của Công ty TNHH Khách sạn Hoa Hồng Biển tại Tờ trình số 25/TTr-HHB ngày 14/9/2023 (kèm theo hồ sơ) về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 Khách sạn và trung tâm tổ chức sự kiện Hoa Hồng Biển tại đường Tây Sơn, phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 Khách sạn và trung tâm tổ chức sự kiện Hoa Hồng Biển tại đường Tây Sơn, phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn:

1. Mục tiêu lập quy hoạch tổng mặt bằng

Đề cụ thể hóa Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17/7/2017; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A - Khu trung tâm dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng ven biển và đô thị thành phố Sầm Sơn được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5136/QĐ-UBND ngày 01/12/2020. Theo quy hoạch phân khu A thì khu đất thực hiện dự án nêu trên thuộc một phần lô đất chức năng Đất thương mại, kinh doanh, dịch vụ (ký hiệu TM-DV, lô số 32 tầng cao từ 5-15 tầng).

Theo Công văn số 8055/SXD-PTĐT ngày 17/11/2023 của Sở xây dựng “*Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết nêu trên có chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp theo Quy hoạch phân khu; do đó Sở Xây dựng thống nhất nội dung quy hoạch chi tiết.*”.

2. Phạm vi, ranh giới, diện tích khu đất lập quy hoạch:

- Khu đất nghiên cứu, lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn. Phạm vi, ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Giáp đường Tây Sơn.
- + Phía Nam giáp: Đất dân cư hiện trạng.
- + Phía Đông giáp: Khách sạn Bông Sen;
- + Phía Tây giáp: Giáp trụ sở UBND thành phố Sầm Sơn (tạm thời).
- Diện tích nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch: Khoảng 2.456,41 m².
- Diện tích thực hiện dự án đầu tư: 2.138,35 m².

3. Chức năng: Là khách sạn, thương mại dịch vụ.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Quy mô phục vụ: 150 phòng nghỉ; các phòng chức năng phụ trợ

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Mật độ xây dựng tối đa: 67,7%;

- Đất cây xanh: 20,7% diện tích thực hiện dự án;

- Bãi đỗ xe tối thiểu: 25m²/chỗ đỗ xe/4 phòng (bố trí tại tầng bán hầm).

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp nước: 2 lít/m² sàn/ngàyđêm;

- Tiêu chuẩn thoát nước thải: 90% lượng nước cấp;

- Tiêu chuẩn rác thải: 1,2 kg/ng-ngày.đêm;

- Tiêu chuẩn cấp điện: 3,5 kWh/giờng.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất.

T T	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Tỷ lệ (%)	H.số SDD	Ghi chú
A	Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch		2.456,41					
I	Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật đô thị		318,06					
II	Diện tích thực hiện dự án đầu tư		2.138,35		67,7	100	10,1	- Theo khảo sát đo vẽ địa hình diện tích là 2.138,35 m ² - Theo GCN số DI 593473 cấp ngày 20/6/2023 diện tích là 2.145,0 m ²
1	Khách sạn	KS	1431,00	15		66,9		Công trình khách sạn và trung tâm tổ chức sự kiện tiêu chuẩn tối thiểu 3 sao, bố trí bãi đỗ xe tại tầng bán hầm diện tích 1.431,0 m ² .
2	Công trình phụ trợ (trạm biến áp)	PT	18,00	1		0,8		
3	Cây xanh,	CX	442,50			20,7		
4	Cây xanh, sân đường nội bộ	CX	246,85			11,6		

6. Tổ chức không gian

- Tuân thủ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sầm Sơn đến năm 2040 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A; khớp nối đồng bộ với các quy hoạch, dự án có liên quan.

- Ổn định tối đa các khu dân cư hiện có tiếp giáp, cải tạo, chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đảm bảo nhu cầu sử dụng hệ thống HTXH theo các tiêu

chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

7. Thiết kế đô thị

- Tầng cao, mật độ xây dựng: Các công trình được hợp khối kiến trúc, chiều cao tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng tối đa 57,7%.

- Chiều cao tầng xây dựng:

+ Nền tầng 1: cao 0,45m tính từ cos nền vỉa hè;

+ Chiều cao tầng 1: 3,9 tính từ cos nền tầng 1;

+ Chiều cao tầng 2 trở lên: 3,6m tính từ cos sàn tầng kế phía dưới.

Vật liệu màu sắc công trình: Lựa chọn màu sơn chủ đạo sáng màu, tránh những mảng màu lớn có sắc mạnh như xanh đậm, vàng cam, nâu đậm, đỏ chói...

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch giao thông

Mạng lưới giao thông, sân đường nội bộ được xác định theo điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn đến năm 2040, Quy hoạch phân khu A, bao gồm:

+ Đường Tây Sơn, lộ giới 30,5m gồm: Lòng đường xe chạy $7,0m \times 2 = 14,0m$; Vỉa hè $7,25m \times 2 = 14,5m$; dải phân cách = 2m. Khoảng lùi tối thiểu 3,0m.

+ Sân đường nội bộ đảm bảo phù hợp với quy hoạch chức năng sử dụng đất.

8.2. Quy hoạch San nền:

Cao độ thiết kế phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sầm Sơn đến năm 2040, Quy hoạch phân khu A. San nền dốc từ Tây sang Đông với độ dốc san nền nhỏ nhất là $i = 0,3\%$. Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng cao ở phía Tây và thấp dần về phía Đông.

+ Cao độ san nền khu đất cao nhất: + 3.39m

+ Cao độ san nền khu đất thấp nhất: + 3.15m

8.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: $90 m^3/ngđ$.

- Nguồn nước được lấy từ đường ống nguồn nước sạch của khu vực trên đường Hồ Xuân Hương.

- Mạng lưới cấp nước là mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy.

8.4. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước bằng ống tròn D315 chạy dọc theo khu đất quy hoạch và đầu nối vào hệ thống thoát nước của khu vực, hướng dốc của rãnh từ Nam sang Bắc theo hướng san nền.

- Hướng thoát chính: Hệ thống thoát nước mưa được thoát ra hệ thống thoát nước chung của đô thị theo định hướng của quy hoạch phân khu

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch: $i \geq i_{\min} = 1/D$.

7.5. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng khối lượng nước thải khoảng: 80 m³/ngđ.
- Nước thải sinh hoạt sẽ được thu gom về bể xử lý nước thải, xử lý nước thải đảm bảo quy định trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải chung của thành phố.

7.6. Quy hoạch viễn thông

- Cấp thông tin liên lạc được chôn ngầm dưới vỉa hè và được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE luồn cáp. Các đoạn qua đường luồn trong ống thép chịu lực.
- Tủ tủ cáp thông tin liên lạc đi ngầm theo hệ thống điện sinh hoạt vào các hộ sử dụng trong khu vực.

7.7. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu cấp điện: khoảng 1.000 kVA. Nguồn điện lấy từ đường dây hiện có đi qua khu vực.
- Trạm biến áp: Bố trí mới 01 trạm biến áp công suất đáp ứng nhu cầu sử dụng điện.
- Lưới điện hạ thế: Lưới điện 0,4 kV là lưới điện cấp từ trạm biến áp phân phối cấp cho các đối tượng tiêu thụ.

7.8. Thu gom chất thải rắn:

Tổng khối lượng rác thải dự kiến 450 kg/ngđ. Chất thải rắn được thu gom tập kết về điểm tập kết của khu phố sau đó vận chuyển về bãi xử lý của thành phố Sầm Sơn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện: Căn cứ nội dung Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định này.

Công ty TNHH Khách sạn Hoa Hồng Biển có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung trên; gửi Phòng Quản lý đô thị kiểm tra đóng dấu, lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý và thực hiện; chủ trì phối hợp với phòng Quản lý đô thị tổ chức công bố công khai quy hoạch để nhân dân biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện; scan và gửi toàn bộ hồ sơ quy hoạch được duyệt cho Viện Quy hoạch Kiến trúc Thanh Hóa để công bố công khai trên cổng thông tin điện tử.

Công ty TNHH Khách sạn Hoa Hồng Biển (tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất) có trách nhiệm báo cáo UBND tỉnh giao các Sở, Ngành chức năng xem xét, hướng dẫn việc xác định tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật hiện hành trước khi tổ chức đầu tư xây dựng.

Các Phòng, Ban, Đơn vị: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; UBND phường Trường Sơn và các đơn vị có liên quan theo

chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện quy hoạch và theo dõi việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư do thay đổi quy hoạch theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố; thủ trưởng các đơn vị: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Giám đốc Công ty TNHH Khách sạn Hoa Hồng Biển; Chủ tịch UBND phường Trường Sơn và Thủ trưởng các Phòng, Ban, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- Viện Quy hoạch Kiến trúc Thanh Hóa;
- Công thông tin điện tử thành phố;
- Lưu: VP, QLĐT.

CHỦ TỊCH

Lê Văn Tú