

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết 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.

Kính gửi:

- Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn;
- Công ty TNHH Khách sạn Hoa Hồng Biển.

Phòng Quản lý đô thị nhận được Tờ trình số 25/TTr-HHB ngày 14/9/2023 của Công ty TNHH Khách sạn Hoa Hồng Biển về việc phê chỉnh điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 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 (kèm theo hồ sơ). Phòng Quản lý đô thị báo cáo UBND thành phố Sầm Sơn nội dung thẩm định đồ án điều chỉnh cục bộ nêu trên với những nội dung chính như sau:

I. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH:

- 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;

- 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 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và 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 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;

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

- Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17/7/2017 của UBND tỉnh Thanh Hoá 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;

- 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.

- 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.

II. QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

Công ty TNHH Hoa Hồng Biển được UBND tỉnh Thanh Hóa cho thuê đất với diện tích 2145 m² với mục đích sử dụng đất thuê là đất thương mại, dịch vụ. Được văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 593473 với mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ; vị trí khu đất được xác định tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 47, bản đồ địa chính phường trường Sơn, thành phố Sầm Sơn; diện tích khu đất 2.145,0 m².

Ngày 17/7/2017 UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn tại Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17/7/2017; để cụ thể quy hoạch chung nêu trên, UBND tỉnh phê duyệt 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 tại Quyết định số 5136/QĐ-UBND ngày 01/12/2020; theo quy hoạch phân khu A nêu trên 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).

Tại 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: “*Thống nhất với đề nghị của Sở Xây dựng, giao UBND thành phố Sầm Sơn căn cứ các quy định của pháp luật có liên quan để hướng dẫn Công ty TNHH Khách sạn Hoa Hồng Biển lập quy hoạch chi tiết rút gọn, gửi UBND thành phố Sầm Sơn thẩm định, phê duyệt theo quy định*”.

Theo đó Công ty TNHH Khách sạn Hoa Hồng Biển tổ chức lập quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) 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 kèm theo hồ sơ tại Tờ trình số 25/TTr-HHB ngày 14/9/2023.

III. HỒ SƠ TRÌNH PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

- Tờ trình số 25/TTr-HHB ngày 14/9/2023 của Công TNHH Khách sạn Hoa Hồng Biển việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết 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.

- Thành phần hồ sơ bản vẽ, thuyết minh: Thông tư số 04/2022/TT-BXD, ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

- Hồ sơ lấy ý kiến cộng đồng dân cư;
- Tài liệu, văn bản pháp lý có liên quan.

IV. TÓM TẮT NỘI DUNG CHỦ YẾU

1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng 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.

2. Cơ quan phê duyệt: UBND thành phố Sầm Sơn.

3. Cơ quan thỏa thuận: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

4. Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý đô thị, UBND thành phố Sầm Sơn.

5. Chủ đầu tư: Công ty TNHH khách sạn Hoa Hồng Biển.

6. Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thăng Long

7. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500

7.1. Phạm vi, ranh giới khu đất lập tổng mặt bằng quy hoạch

+ 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

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

7.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Mật độ xây dựng tối đa: 67,7%
- Đất cây xanh: $\geq 20\%$
- Bãi đỗ xe tối thiểu: 25m²/chỗ đỗ xe/ 4 phòng (bố trí tại tầng bán hầm)
- Quy mô phục vụ: 150 phòng nghỉ; các phòng chức năng phụ trợ

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/giường.

7.4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

TT	TỔNG MẶT BẰNG QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH							GHI CHÚ
	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	MĐXD (%)	Tỷ lệ (%)	H.số SDD	
	Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch		2.456,41					
	Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật đô thị		318,06					
	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 trên 3 sao	KS	1431,00	15		66,9		Trong Công trình khách sạn bố trí bãi đỗ xe. Diện tích: 1431,0 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		

7.5. 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.

7.6. 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 50-70%.

- 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...

7.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.7.1. 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 Hồ Xuân Hương, lộ giới 30,5m gồm: Lòng đường xe chạy 7,0m x2 = 14,0m; Vỉa hè 7,25m x2 = 14,5m; dải phân cách = 2m.

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

7.7.2. 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. Sân 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

7.7.3. Quy hoạch thoát nước:

- 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 công tăng khả năng tự làm sạch: $i \geq i_{\min} = 1/D$.

7.7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: 90 m³/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.

7.7.5. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện: khoảng 1000 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.

7.7.6. Quy hoạch mạng viễn thông

- Cấp thông tin liên lạc được chôn ngầm dưới sân đường nội bộ và được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE luồn cáp.
- Tủ tử cáp thông tin liên lạc đi ngầm theo hệ thống điện sinh hoạt vào các đối tượng sử dụng.

7.7.7. 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, hệ thống xử lý nước thải trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải chung của thành phố theo định hướng của quy hoạch phân khu.

7.7.8. 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.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH:

- Về nội dung, thành phần hồ sơ, bản vẽ: Tuân thủ theo quy định tại Khoản 1, khoản 2 Điều 12 Thông tư số 04/2016/TT-BXD, ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.

- Mục tiêu, chức năng, quy hoạch sử dụng đất; Mật độ xây dựng, tầng cao công trình phù hợp với Quy hoạch phân khu A; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Hạ tầng kỹ thuật, cốt san nền tuân thủ theo điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040; Quy hoạch phân

khu tỷ lệ 1/2000 Khu A, Khu trung tâm dịch vụ, di lịch nghỉ dưỡng ven biển và đô thị thành phố Sầm Sơn; đảm bảo kết nối với dân cư và giao thông hiện trạng tiếp giáp.

VI. KẾT LUẬN:

Hồ sơ đảm bảo đúng theo quy định hiện hành của pháp luật, đủ điều kiện để trình Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt.

Phòng Quản lý đô thị Báo cáo kết quả thẩm định tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết 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 với các nội dung cụ thể như trên. Kính đề nghị Chủ tịch UBND thành phố xem xét phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: QLĐT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Lê Hồng Văn