

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Khách sạn Long Thành 1, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn.

Kính gửi:

- Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn;
- Ông Nguyễn Sinh Châu (chủ đầu tư).

Phòng Quản lý đô thị nhận được Tờ trình ngày 12/01/2023 của ông Nguyễn Sinh Châu (chủ đầu tư) về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khách sạn Long Thành 1, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn (kèm theo hồ sơ). Sau khi nghiên cứu, phòng Quản lý đô thị có ý kiến như sau:

I. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, ngày 17/6/2009;
- 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 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 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010;
- 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 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 Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt 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;
- Các căn cứ khác có liên quan;
- Hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Khách sạn Long Thành 1, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn do ông Nguyễn Sinh Châu (chủ đầu tư) trình thẩm định.

II. TÓM TẮT NỘI DUNG CHỦ YẾU:

1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Khách sạn Long Thành 1, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn.

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

3. Cơ quan thoả thuận: Sở xây dựng Thanh Hoá.

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

5. Chủ đầu tư: Ông Nguyễn Sinh Châu.

6. Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần công nghệ Việt Đức.

7. Nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

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

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

+ Phía Bắc, phía Nam, phía Tây: Giáp đất Thương mại dịch vụ, lô 17 (theo quy hoạch phân khu A);

+ Phía Đông: Giáp đường Hồ Xuân Hương.

- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch 1.938,6 m².

- Quy mô thực hiện dự án đầu tư: 1.920,5 m².

- Diện tích đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500: 5.000 m².

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

7.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích lập QH		2.049,9			100,0
I	Diện tích hạ tầng kỹ thuật đô thị		129,4			
II	Diện tích thực hiện dự án (Theo GCN số DL 719243 cấp ngày 26/9/2023)		1.920,5	50,0		50
1	Khách sạn	KS	926,0		15	
2	Nhà phụ trợ	PT	40,0		1	
3	Bãi đỗ xe	BĐX	350,0			
4	Cây xanh	CX	399,0			
5	Sân đường nội bộ	SD	205,5			

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng tối đa 50%;

- Đất cây xanh, sân đường $\geq 20\%$;
- Bãi đỗ xe tối thiểu: $25 \text{ m}^2/\text{chỗ đỗ xe}/4$ phòng (bố trí tại tầng trệt và ngoài trời).
- Quy mô phục vụ: 135 phòng nghỉ; các phòng chức năng phụ trợ.

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp nước: $2 \text{ lít}/\text{m}^2 \text{ sàn}/\text{ngày đêm}$;
- Tiêu chuẩn thoát nước thải: 90% lượng nước cấp;
- Tiêu chuẩn rác thải: $1,2 \text{ kg}/\text{ng}-\text{ngày.đêm}$;
- Tiêu chuẩn cấp điện: $3,5 \text{ kWh}/\text{giờ}$.

7.4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất.

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.

- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan hiện đại phù hợp không gian dịch vụ khách sạn ven biển; 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 tối đa 50%.

- Chiều cao tầng xây dựng: Nhà cao 15 tầng và 01 tum. Chiều cao tầng trệt là 3m; chiều cao tầng 1: 5,6m; chiều cao tầng 2, 3: 5,1m; chiều cao tầng 4 đến tầng 14: 3,3m; chiều cao tầng tum: 3,3m. Cos nền tầng trệt (cos $\pm 0,00$) cao hơn cos sân hoàn thiện (vía hè) 0,15m;

- 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 37,5m gồm: Lòng đường xe chạy $11,25\text{m} \times 2 = 22,5\text{m}$; Vía hè $6,0\text{m} \times 2 = 12\text{m}$; dải phân cách = 3m. Khoảng lùi tối thiểu = 5,0m.

- 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. 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

7.7.3. Quy hoạch thoát nước:

- Quy hoạch hệ thống rãnh thoát nước B300 chạy dọc theo khu đất quy hoạch và đầu nối vào hệ thống thoát nước của khu vực, hướng dốc của rãnh từ Tây sang Đông 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: $i \geq i_{\min} = 1/D$.

7.7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: 60 m³/ngđ.

- Nguồn nước được lấy từ đường ống cấp 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 760 kVA. Nguồn điện lấy từ đường dây 35kV hiện có đi qua khu vực.

+ Trạm biến áp: Bố trí mới 01 trạm biến áp công suất 800kVA 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 tủ cáp thông tin liên lạc đi ngầm theo hệ thống điện vào các đối tượng sử dụng.

7.7.7. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng khối lượng nước thải khoảng: 50 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 300 kg/ngđ. Chất thải rắn được thu gom tập kết về điểm tập kết sau đó vận chuyển về bãi xử lý chất thải rắn của thành phố Sầm Sơn.

III. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH:

- Về nội dung, thành phần hồ sơ, bản vẽ: Tuân thủ theo quy định tại 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;

- 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 quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khách sạn Long Thành 1, phường Trung Sơn thành phố Sầm Sơn với các nội dung cụ thể như trên. 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