

Số: /SXD-PTĐT

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

V/v tham gia ý kiến về nội dung Quy hoạch chi tiết rút gọn (Tổng mặt bằng quy hoạch) Khách sạn Long Thành 1, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Sầm Sơn.

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 5688/UBND-QLĐT ngày 20/11/2023 của UBND thành phố Sầm Sơn về việc tham vấn ý kiến tham vấn ý kiến thống nhất về nội dung Quy hoạch chi tiết rút gọn (Tổng mặt bằng quy hoạch) Khách sạn Long Thành 1, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn và hồ sơ kèm theo. Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Tóm tắt nội dung đề xuất của UBND thành phố Sầm Sơn:

Khu đất nghiên cứu, lập quy hoạch Quy hoạch chi tiết rút gọn (Tổng mặt bằng quy hoạch) Khách sạn Long Thành 1, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn thuộc địa giới hành chính phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn. Có phạm vi ranh giới 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: 2.049,9m².
- Quy mô thực hiện dự án đầu tư: 1.920,5m² (theo diện tích tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 719243).
- Các chỉ tiêu quy hoạch đạt được:
 - + Mật độ xây dựng: 50 %.
 - + Tầng cao công trình: tối đa 15 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất: 7,25 lần.

2. Ý kiến của Sở Xây dựng:

- Theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu A - Khu trung tâm dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng ven biển và đô thị thành phố Sầm Sơn được phê duyệt tại Quyết định số 5136/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của UBND tỉnh Thanh Hoá, khu đất lập quy hoạch thuộc một phần lô đất có chức năng đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TM-DV, Lô17, mật độ xây dựng 50-70%, tầng cao 5 - 15 tầng, hệ số sử dụng đất 2,5-10 lần) và đất giao thông. Việc UBND thành phố Thanh Hóa đề xuất lập Quy hoạch chi tiết rút gọn (Tổng mặt bằng quy hoạch) Khách sạn Long Thành 1 nêu trên có chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với quy hoạch phân khu

A được phê duyệt; Do đó Sở Xây dựng thống nhất về chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất (gồm: mật độ xây dựng: 50%, tầng cao tối đa: 15 tầng, hệ số sử dụng đất: tối đa 7,25 lần) của đồ án quy hoạch chi tiết nêu trên.

- Theo quy định tại Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, trong đó có nội dung quy định: “Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư.”. Vì vậy, đề nghị UBND thành phố Sầm Sơn rà soát, chỉnh sửa nội dung về “Tổng diện tích lập quy hoạch của đồ án” để đảm bảo tuân thủ theo quy định.

Trong quá trình xem xét phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết nêu trên, đề nghị UBND thành phố Sầm Sơn lưu ý, xem xét các nội dung sau:

- Để đảm bảo an toàn về phòng cháy chữa cháy, đề nghị UBND thành phố Sầm Sơn lấy ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý chuyên ngành về Phòng cháy chữa cháy đối với phương án quy hoạch chi tiết nêu trên, đảm bảo quy định phòng cháy chữa cháy đối với công trình nhà cao tầng làm cơ sở để thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Rà soát, cập nhật ranh giới khu đất lập quy hoạch chi tiết với các dự án, đồ án lân cận để tránh chồng lấn, đảm bảo khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cao độ san nền,...), vệ sinh môi trường,... trong khu vực; cập nhật chính xác ranh giới quy hoạch và khu vực hiện trạng để quản lý quỹ đất có hiệu quả, đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của cộng đồng dân cư và tổ chức, cá nhân trong việc sử dụng đất; tổ chức lấy ý kiến thống nhất của cộng đồng dân cư và các đơn vị liên quan theo quy định. Đảm bảo tuân thủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của các tuyến đường tiếp giáp lô đất. Có giải pháp về bố trí chỗ để xe đảm bảo theo quy định, tránh ùn tắc giao thông.

- Về thành phần hồ sơ, nội dung và quy cách thể hiện: đảm bảo tuân thủ theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của 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 và quy hoạch khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

Sở Xây dựng có ý kiến như trên để UBND thành phố Sầm Sơn được biết, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, (QTh).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Bá Hải