

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SẦM SƠN

Số: /QĐ-UBND

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Sầm Sơn, ngày tháng 01 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn (Tổng mặt bằng quy hoạch) tỷ lệ 1/500
Khách sạn Long Thành 1, phường Trung 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 Hoá về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn đến năm 2040;

Căn cứ 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 8881/SXD-PTĐT ngày 15/12/2023 của Sở Xây dựng về việc 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;

Căn cứ Công văn số 455/TC-QC ngày 19/12/2023 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Công văn số 18/PC07-Đ2 ngày 02/01/2024 của Phòng Cảnh sát

PCCC và CNCH về việc tham gia ý kiến về PCCC đối với phương án quy hoạch chi tiết rút gọn Khách sạn Long Thành 1, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn;

Theo đề nghị của Trường phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số 1024/QLĐT-BCTĐ ngày 15/12/2023; của ông Nguyễn Sinh Châu (Chủ đầu tư) tại Tờ trình ngày 12/10/2023 (kèm theo hồ sơ) về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 Khách sạn Long Thành 1, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn (Tổng mặt bằng quy hoạch) tỷ lệ 1/500 Khách sạn Long Thành 1, phường Trung 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 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 17 tầng cao từ 5-15 tầng, mật độ xây dựng 50 -70%, hệ số sử dụng đất 2,5-10). Làm cơ sở quản lý quy hoạch, lập dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

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 Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn. Phạm vi, ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: Giáp đất Thương mại dịch vụ, lô 17 (theo quy hoạch phân khu A);
- + Phía Nam: Giáp đất Thương mại dịch vụ, lô 17 (theo quy hoạch phân khu A);
- + Phía Đông: Giáp đường Hồ Xuân Hương;
- + Phía Tây: Giáp đất Thương mại dịch vụ, lô 17 (theo quy hoạch phân khu A);

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

- Quy mô lập quy hoạch: 1.920,5 m² (theo diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 719243 cấp ngày 26/9/2023).

3. Chức năng: Thương mại, kinh doanh, dịch vụ (dịch vụ lưu trú).

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Quy mô phục vụ: 135 phòng nghỉ; các phòng chức năng phụ trợ;
- a) Chỉ tiêu dịch vụ, hạ tầng:

- Mật độ xây dựng tối đa 50%;
- Đất cây xanh $\geq 20\%$;
- Bãi đỗ xe tối thiểu: 25 m²/chỗ đỗ xe/4 phòng (bố trí tại tầng trệt và ngoài trời);

b) Về hạ tầng kỹ thuật đô thị:

- 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.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất.

T	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa	Tỷ lệ (%)
	Diện tích nghiên cứu lập QH		2.049,9			100,0
I	Diện tích hạ tầng kỹ thuật đô thị		129,4			
II	Diện tích lập quy hoạch <i>(Theo GCN số DL 719243 cấp ngày 26/9/2023)</i>		1.920,5	50		
1	Công trình thương mại, kinh doanh, dịch vụ lưu trú	KS	939,0		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	SĐ	205,5			

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.

- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan hiện đại phù hợp không gian dịch vụ ven biển; đảm bảo nhu cầu sử dụng hệ thống hạ tầng theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

7. Thiết kế đô thị

- Tầng cao, mật độ xây dựng: Công trình được hợp khối kiến trúc, chiều cao tối đa 15 tầng và 01 tum, mật độ xây dựng tối đa 50%.

- Chiều cao tầng xây dựng: 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 ±0,00) cao hơn cos sân hoàn thiện (via

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...

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 Hồ Xuân Hương, lộ giới 37,5m gồm: Lòng đường xe chạy $11,25m \times 2 = 22,5m$; Vĩa hè $6,0m \times 2 = 12m$; 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.

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: $60 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- 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 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: $i \geq i_{\min} = 1/D$.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng khối lượng nước thải khoảng: $50 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- 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.

8.6. 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 tử cáp thông tin liên lạc đi ngầm theo hệ thống điện sinh hoạt vào các hộ sử dụng trong khu vực.

8.7. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu cấp điện: khoảng 760 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 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.

8.8. 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 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 Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định này.

Ông Nguyễn Sinh Châu (Chủ đầu tư) 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.

Ông Nguyễn Sinh Châu (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 Trung 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, Ông Nguyễn Sinh Châu (Chủ đầu tư); Chủ tịch UBND phường Trung 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 (c/bố);
- Cổng thông tin điện tử thành phố;
- Lưu: VP, QLĐT.

CHỦ TỊCH

Lê Văn Tú