

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 2791 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 04 tháng 7 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án khu nghỉ dưỡng Văn Phong tại xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về 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 tháng 10 năm 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, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 5241/QĐ-UBND ngày 4 tháng 12 năm 2020, Quyết định số 3737/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Đô thị Hải Tiến, huyện Hoàng Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 101/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án khu nghỉ dưỡng Văn Phong tại xã Hoàng Trường, huyện Hoằng Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4765/SXD-PTĐT ngày 28 tháng 6 năm 2024 về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án khu nghỉ dưỡng Văn Phong tại xã Hoàng Trường, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 10/TTr-PD ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Phi Dương).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án khu nghỉ dưỡng Văn Phong tại xã Hoàng Trường, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch

1.1. Phạm vi, ranh giới:

Phạm vi khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 586/TLBĐ, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 18/9/2023. Thuộc lô đất dịch vụ du lịch (DVDL3) của đồ án quy hoạch chung Đô thị Hải Tiến, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đất nông nghiệp.
- Phía Tây Nam giáp đất ở và cây lâu năm.
- Phía Đông Nam giáp kênh mương nội đồng, kế tiếp là đường giao thông hiện trạng (đường giao thông Bắc Nam 3 theo quy hoạch).
- Phía Tây Bắc giáp đường giao thông hiện trạng.

1.2. Quy mô diện tích lập quy hoạch: Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 1.859,8 m².

1.3. Quy mô khách du lịch: Dự kiến khoảng 382 khách.

2. Tính chất, chức năng sử dụng

Là khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng, tổ chức sự kiện, vui chơi giải trí phục vụ nhu cầu của khách du lịch và người dân khu vực.

3. Các chỉ tiêu của đồ án

- Tổng diện tích khu đất: 1.859,8 m².

- Tổng diện tích xây dựng: 465,0 m².
- Mật độ xây dựng: 25%.
- Hệ số sử dụng đất: 1,48 lần.
- Chiều cao: 1-7 tầng.

4. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc và các hạng mục công trình trong khu đất

4.1. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

- Xác định hướng tiếp cận chính từ đường hiện trạng phía Đông Nam khu quy hoạch. Tổ chức các tuyến giao thông nội bộ trong dự án đấu nối trực tiếp ra đường hiện trạng, tạo thành một mạng kín phân chia khu chức năng riêng biệt, đảm bảo tiếp cận dễ dàng và thuận tiện.

- Hệ thống cây xanh cảnh quan của dự án được bố trí phân tán đến các khu vực nhằm liên kết các không gian, đảm bảo việc tiếp cận không gian xanh của khách du lịch.

- Bố trí theo hướng phân tán, đảm bảo khả năng tiếp cận đến các hạng mục công trình, đảm bảo hướng tiếp cận thuận lợi từ các lối vào chính của dự án.

4.2. Các hạng mục công trình:

STT	Hạng mục	Tầng cao	Diện tích XD (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Khách sạn	7	349,00	2.443,00	18,77
2	Nhà hàng ăn uống và cafe	3	100,00	300,00	5,38
3	Cổng chính	-	-	-	-
4	Cổng phụ	-	-	-	-
5	Hồ bơi kết hợp bể nước PCCC	-	104,00	-	5,59
6	Bể xử lý nước thải ngầm	-	-	-	-
7	Nhà bơm	1	16,00	16,00	0,86
8	Bãi đỗ xe		435,10		23,39
9	Cây xanh, sân đường nội bộ, hạ tầng kỹ thuật khác...	-	855,70	-	46,01

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 1-1 - Tuyến số N1 (Đường Bắc Nam 3). Lộ giới: 22,0 m; $B_m=15$ m; $B_{hè}=2 \times 3,5$ m.

+ Mặt cắt 2-2 - Tuyến số N2 (đường quy hoạch). Lộ giới: 12,0 m; $B_m=7$ m; $B_{hè}=2 \times 2,5$ m.

- Giao thông nội bộ: khu vực sân và đường nội bộ của dự án được thiết kế đảm bảo khả năng vận chuyển hàng hóa, đi lại của khách du lịch, công nhân viên và thuận tiện trong công tác phòng cháy chữa cháy theo quy định.

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Cao độ san nền được xác định trên cơ sở đảm bảo khả năng thoát nước mặt, bố trí hệ thống thoát nước thải trong khu vực. Cao độ san nền cao nhất +3.50 m; cao độ san nền thấp nhất +3.45 m.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng, tự chảy. Đảm bảo khả năng thoát nước mặt của khu vực.

5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước dự kiến: Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 116,6 m³/ngđ.

- Nguồn nước được lấy từ đường ống cấp nước theo quy hoạch chung chạy dọc phía Đông Nam khu đất quy hoạch.

- Cấp nước chữa cháy dọc theo các tuyến đường có đường ống cấp nước đường kính từ $\Phi 110$ trở lên, khoảng cách giữa các họng cứu hoả 120-150 m/1 trụ.

5.4. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 95,53 kVA.

- Nguồn điện cấp cho dự án từ đường dây trung áp 22 kV phía Tây của khu vực lập quy hoạch kéo tới, xây dựng mới 01 trạm biến áp với công suất trạm là 100 KVA.

- Xây dựng đường điện hạ thế 0,4 kV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch, ống bảo vệ là ống HDPE, được đi ngầm dưới vỉa hè.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

- Quy hoạch thoát nước thải:

+ Lưu lượng nước thải sinh hoạt lớn nhất cần xử lý trong một ngày (làm tròn): $Q = 6,60$ m³/ngđ.

+ Nước thải được thu gom vào hệ thống cống dẫn về bể ngầm xử lý nước thải của dự án được bố trí tại phía Đông Nam của khu vực lập quy hoạch. Nước

thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường sẽ đầu nổi thoát ra hệ thống thoát nước chung và chảy về trạm xử lý nước thải chung của đô thị.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được tổ chức thu gom, phân loại tại nguồn và vận chuyển đến khu vực xử lý theo quy định.

5.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu toàn khu dự kiến là 28 đường truyền thuê bao.

- Mạng lưới thông tin liên lạc thiết kế là mạng thông tin đi ngầm trên vỉa hè.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Phi Dương có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt theo quy định; gửi hồ sơ, tài liệu đề án quy hoạch về Sở Xây dựng và các ngành, địa phương liên quan để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch theo quy định.

- Tổ chức cắm mốc ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, các khu vực bảo vệ, quản lý, khai thác của dự án...) theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các thủ tục đầu nổi về hạ tầng kỹ thuật khu vực với cơ quan chủ quản liên quan, các hồ sơ về thiết kế xây dựng, đất đai, môi trường, phòng chống cháy nổ,... của dự án theo quy định.

- Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Phi Dương chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của nội dung, thông tin và các số liệu của hồ sơ tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư theo quy định.

- Trong quá trình triển khai thực hiện đầu tư xây dựng dự án đảm bảo không làm ảnh hưởng đến việc vận hành của kênh Phúc Ngư 2 (đoạn đi qua dự án) đang phục vụ tiêu thoát nước, tiêu úng cho: Thôn 4, thôn Văn Phong, thôn Đại Trường; phối hợp với chính quyền địa phương trong quá trình quản lý, vận hành đối với đoạn kênh hiện trạng nêu trên, khi hệ thống kênh tiêu, thoát nước (đoạn đi qua dự án) trong khu vực chưa được Nhà nước đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch.

2. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; UBND huyện Hoằng Hóa; Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Phi Dương và các đơn vị khác liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo quy định.

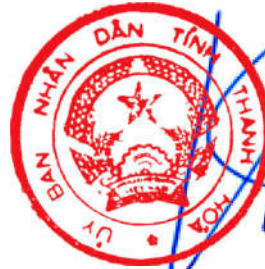
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND huyện Hoàng Hóa, Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Phi Dương và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, CN.
- H20.(2024)QDPD TMB KND Van Phong

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Mai Xuân Liêm