ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 515 /QĐ-UBND	*Thanh Hóa, ngày 30 tháng 01 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Tổ hợp khách sạn dịch vụ và thương mại Hoàng Tuấn tại xã Hoằng Tiến, huyện Hoằng 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 lực 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 Hoằng Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3120/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp khách sạn dịch vụ và thương mại Hoàng Tuấn tại xã Hoằng Tiến, huyện Hoằng Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 756/SXD-PTĐT ngày 26 tháng 01 năm 2024 về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Tổ hợp khách sạn dịch vụ và thương mại Hoàng Tuấn tại xã Hoằng Tiến, huyện Hoằng Hóa (kèm theo Tờ trình số 26/TTr-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Công ty TNHH Hoàng Tuấn).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Tổ hợp khách sạn dịch vụ và thương mại Hoàng Tuấn tại xã Hoằng Tiến, huyện Hoằng Hóa, với những nội dung chính sau:

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

1.1. Phạm vi, ranh giới: Thuộc địa giới hành chính xã Hoằng Tiến, gồm 02 khu (Khu A và Khu B), như sau:

- Khu A: thuộc một phần lô đất dịch vụ du lịch (ký hiệu DVDL14), có ranh giới: Phía Đông, Tây, Nam giáp phần còn lại của đất dịch vụ du lịch theo quy hoạch; phía Bắc giáp đường giao thông theo quy hoạch.

- Khu B: thuộc một phần lô đất dịch vụ du lịch (ký hiệu DVDL13), có ranh giới: Phía Đông, Tây giáp phần còn lại của đất dịch vụ du lịch theo quy hoạch; phía Nam, Bắc giáp đường giao thông theo quy hoạch.

1.2. Quy mô diện tích lập quy hoạch:

- Khu A: diện tích 10.080,6 m^2.

- Khu B: diện tích 9.949,0 m^2.

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

2. Tính chất, chức năng sử dụng

Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ thương mại phục vụ nhu cầu của khách du lịch và người dân khu vực; góp phần giải quyết việc làm cho lao động địa phương và tăng thu ngân sách nhà nước.

3. Các chỉ tiêu của đồ án

3.1. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Khu A

+ Tổng diện tích khu đất : 10.080,6 m^2.

+ Tổng diện tích xây dựng : 4.050,5 m^2.

+ Mật độ xây dựng : 40,18 %.

+ Hệ số sử dụng đất : 1,13 lần.

+ Chiều cao : 1-3 tầng.

- Khu B

+ Tổng diện tích khu đất : 9.949,0 m^2.

+ Tổng diện tích xây dựng : 4.070,75 m^2.

+ Mật độ xây dựng : 40,92 %.

+ Hệ số sử dụng đất : 1,55 lần.

+ Chiều cao : 1-9 tầng.

3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: Công trình thương mại: 30 Kw/m^2 sàn. Đất cây xanh: 0,5 Kw/m^2 sàn.

- Cấp nước: Công trình thương mại: 02 l/m^2 sàn/ngđ; tưới cây: 03 l/m^2 sàn/ngđ; rửa đường: 0,5 l/m^2 sàn/ngđ.

- Thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

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:

- Dự án được phân thành 02 khu độc lập, xác định hướng tiếp cận chính từ đường hiện trạng phía Đông 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 đảm bảo sự tiếp cận dễ dàng và thuận tiện cho tất cả các lô đất, đảm bảo sự khai thác tối đa của hạ tầng giao thông. Các công trình có hình thức kiến trúc hiện đại hài hòa với cảnh quan khu vực.

- 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:

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích xây dựng (m^2)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn xây dựng (m^2)	Tỷ lệ (%)
I	**Khu A**					
1	Khu kinh doanh thương mại tổng hợp	A1	1.558,5	3	4.675,5	15,46
2	Nhà nghỉ dưỡng loại 1	A2	349,0	3	1.047,0	3,46
3	Nhà nghỉ dưỡng loại 2	A3	1.780,0	3	5.340,0	17,66
4	Nhà chòi loại 1	A4	70,0	1	70,0	0,69
5	Nhà chòi loại 2	A5	70,0	1	70,0	0,69
6	Khu hạ tầng kỹ thuật	A6	223,0		223,0	2,21
7	Bãi đỗ xe	P	1.792,4			17,78
8	Các hạng mục phụ trợ khác		4.237,7			42,04
	Bể ngầm xử lý nước thải, nhà điều hành.	A7				
	Cây xanh, bồn hoa		1.320,9			
	Cổng, hàng rào, sân, đường nội bộ…		2.916,8			
Tổng diện tích lập quy hoạch			10.080,6			
Tổng diện tích sàn xây dựng					11.425,5	
II	**Khu B**					
1	Khách sạn	B1	908,5	9	8.176,5	9,13
2	Nhà dịch vụ - Massage - Karaoke	B2	270,5	3	811,5	2,72
3	Nhà hàng ăn uống, cafe	B3	267,0	3	801,0	2,68
4	Nhà đón tiếp	B4	130,5	2	261,0	1,31
5	Nhà nghỉ dưỡng	B5	1.413,75	3	4.241,3	14,21
6	Bể bơi có mái che (mái di động)	B6	827,0		827,0	8,31
7	Nhà bảo vệ	B7	32,0	1	32,0	0,32
8	Nhà để xe (mái di động)	B8	160,5		160,5	1,61
9	Khu hạ tầng kỹ thuật	B9	61,0	1	61,0	0,61
10	Bãi đỗ xe	P	1.980,5			19,91
11	Các hạng mục phụ trợ khác		3.897,8			39,18
	Bể ngầm xử lý nước thải, nhà điều hành.					
	Bể ngầm chứa nước PCCC					
	Cây xanh, bồn hoa		1.904,8			
	Cổng, hàng rào, sân, đường nội bộ,…		1.993,0			
Tổng diện tích lập quy hoạch			9.949,0			
Tổng diện tích sàn xây dựng					15.371,8	

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 1, 2 (Lộ giới: 20,5 m; B_m=10,5 m; $B_{hè}$=5x2= 10,0 m).

+ Mặt cắt 2-2 - Tuyến số 3 (Lộ giới: 17,5 m; B_m=7,5 m; $B_{hè}$= 5x2=10,0 m).

- Giao thông đối nội: khu vực sân và đường nội bộ của dự án có chiều rộng tối thiểu 3,5 m đảm bảo cho xe phòng cháy chữa cháy ra, vào thuận tiện.

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật: 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 +3,9 m; cao độ san nền thấp nhất +3,4 m.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải riêng biệt. Hệ thống thoát nước mưa có hướng thoát nước chính về phía Đông ra tuyến đường hiện trạng rồi chảy về hệ thống thoát nước chung. Hệ thống thoát nước sử dụng cống hạ ngầm B300 kết hợp các hố ga thu thăm.

5.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 325,5 m^3/ngđ.

- Nguồn nước được lấy từ đường ống cấp nước theo quy hoạch chung D200 (chạy dọc tuyến đường Bắc Nam 3, cách dự án khoảng 150 m về phía Đông của khu vực lập quy hoạch).

- Cấp nước chữa cháy dọc theo các tuyến đường có đường ống cấp nước đường kính từ Φ110 trở lên, khoảng cách giữa các họng cứu hoả 150 m/1 trụ.

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

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 834,07 kVA.

- Nguồn điện cấp cho dự án từ đường dây trung áp 35 kV phía Tây của khu vực lập quy hoạch kéo tới, xây dựng mới 02 trạm biến áp với Khu A bố trí công suất trạm là 400 KVA, Khu B bố trí công suất trạm là 500 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.

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

- Tổng lưu lượng nước thải: Khoảng 56,7 m^3/ngđ.

- Hệ thống thoát nước mưa, nước thải được thiết kế đầu tư xây dựng riêng biệt, nước thải sinh hoạt được thu gom về hệ thống bể xử lý cục bộ, được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung trong khu vực.

- Xây dựng 02 bể xử lý nước thải dự kiến có công suất cho 01 bể khoảng: 50 m^3/ngđ.

- 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.

5.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu toàn khu dự kiến là 264 đường truyền thuê bao.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH Hoàng Tuấn có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt theo quy định; gửi hồ sơ, tài liệu đồ 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.

- Liên hệ, phối hợp với UBND huyện Hoằng Hóa 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 đấu nối 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 chảy nổ,… của dự án theo quy định.

- Công ty TNHH Hoàng Tuấn chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của hồ sơ tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư.

2. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, UBND huyện Hoằng Hóa và các đơn vị khác có liên quan theo chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch; chủ động tham mưu các nội dung về đầu tư, đất đai, tài chính và các nội dung khác có liên quan để việc thực hiện dự án theo đúng các quy định hiện hành của pháp luật.

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, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Hoằng Hóa, Công ty TNHH Hoàng Tuấn 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);
- Lưu: VT, CN.

H2.(2024)QDPD TMB DV H Quan

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

Mai Xuân Liêm