

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng
Dự án đầu tư xây dựng Khách sạn cao cấp và dịch vụ tổng hợp
của Công ty TNHH Kinh doanh du lịch khách sạn Xuân Cường**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; 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 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 ý kiến thống nhất của Lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị giao ban ngày 18 tháng 4 năm 2025;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1024/TTr-SXD ngày 03 tháng 4 năm 2025 và kết quả thẩm định của Sở tại Văn bản số 274/SXD-QHKT ngày 11 tháng 3 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng Khách sạn cao cấp và dịch vụ tổng hợp của Công ty TNHH Kinh doanh du lịch khách sạn Xuân Cường, tại phường Ninh Giang, thành phố Hoa Lư; gồm những nội dung chính như sau:

I. TÊN ĐỒ ÁN

Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng Khách sạn cao cấp và dịch vụ tổng hợp của Công ty TNHH Kinh doanh du lịch khách sạn Xuân Cường.

II. PHẠM VI VÀ QUY MÔ QUY HOẠCH

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch nằm trong khu đất có ký hiệu VI-18 thuộc đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu các khu vực 1-1-A, 1-3-A, 1-3-B, 1-3-C trong Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình phê duyệt tại Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2024; khu quy hoạch nằm trên địa giới hành chính của phường Ninh Giang, thành phố Hoa Lư. Phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất dự án hiện trạng;
- Phía Nam giáp tuyến đường quy hoạch;
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp hiện trạng;
- Phía Tây giáp tuyến đường Quốc lộ 1A.

2. Quy mô lập quy hoạch: 8.635 m².

III. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Chỉ tiêu - Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Tổng diện tích quy hoạch	8.635	100
	- Đất xây dựng công trình	3.231	37,4
	- Đất sân đường nội bộ và hạ tầng khác	3.464	40,1
	- Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	1.940	22,5
2	Mật độ xây dựng	37,4 %	

2. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất xây dựng công trình có diện tích là 3.231 m², trong đó bố trí các hạng mục: Khách sạn cao cấp; Nhà dịch vụ giải khát, ăn nhẹ; Trung tâm tổ chức sự kiện, hội nghị và một số hạng mục phụ trợ khác.

- Đất sân đường nội bộ và hạ tầng khác có diện tích là 3.464 m², trong đó bố trí giao thông nội bộ, bãi đỗ xe và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác (hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước...).

- Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước có diện tích 1.940 m², trong đó bố trí đất cây xanh cảnh quan, mặt nước để tạo các không gian xanh cảnh quan, điều hòa khí hậu, tạo khoảng cách ly môi trường.

(Chi tiết các hạng mục công trình theo hồ sơ quy hoạch được duyệt).

IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Quy hoạch mạng lưới giao thông kết nối thuận tiện giữa các khu chức năng, giữa khu vực dự án với các khu vực xung quanh, phù hợp với định hướng quy hoạch phân khu đô thị được phê duyệt.

- Các tuyến đường có mặt cắt điển hình như sau:

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 1-1: 6,2 m.

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 2-2: 6,0 m.

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 3-3: 3,5 m.

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 4-4: 5,0 m.

(Chi tiết hệ thống giao thông theo hồ sơ quy hoạch được duyệt).

2. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng, nước mưa được thu gom và thoát theo hệ thống thoát nước đặt dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ và xung quanh các hạng mục công trình, thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan quản lý hạ tầng khu vực để thống nhất vị trí đầu nối, các điều kiện về chỉ tiêu kỹ thuật, môi trường để thoát nước ra hệ thống thoát nước chung của khu vực trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

(Chi tiết hệ thống thoát nước mưa theo hồ sơ quy hoạch được duyệt)

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước: Lấy từ tuyến đường ống cấp nước chung của khu vực.

- Mạng lưới đường ống cấp nước: Từ điểm đầu nối với đường ống cấp nước chung, nước được cấp vào bể dự trữ của dự án; sau đó nước được cấp từ trạm bơm cho mạng lưới cấp nước sinh hoạt và cứu hỏa trong dự án.

- Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan chuyên ngành cấp nước để thống nhất vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

(Chi tiết hệ thống cấp nước theo hồ sơ quy hoạch được duyệt).

4. Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Nguồn điện: Lấy từ lưới điện chung của khu vực.

- Mạng lưới cấp điện: Từ trạm điện của dự án, điện được cấp cho các hạng mục công trình, cấp điện chiếu sáng và hạ tầng khác thông qua hệ thống đường dây hạ thế.

- Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan chuyên ngành cấp điện để thống nhất vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

(Chi tiết hệ thống cấp điện theo hồ sơ quy hoạch được duyệt).

5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Nước thải được thu gom bằng hệ thống đường ống về bể xử lý nước thải của dự án; nước thải được xử lý theo quy định trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

- Chất thải rắn được thu gom, đưa về khu tập kết rác và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn theo quy định.

- Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan quản lý hạ tầng khu vực để thống nhất vị trí đầu nối, các chỉ tiêu kỹ thuật và môi trường trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

(Chi tiết hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường theo hồ sơ quy hoạch được duyệt).

6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Xây dựng hệ thống ống luồn cáp, ga kéo cáp, cống, bể cáp riêng, cung cấp dịch vụ đến các khu vực của dự án. Mạng thông tin của dự án dựa trên cơ sở truyền dẫn bằng thông rộng, hỗ trợ mở rộng, kết nối chuẩn với mạng của các nhà cung cấp.

- Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan quản lý, cung cấp hệ thống thông tin liên lạc để thống nhất vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

(Chi tiết hệ thống thông tin liên lạc theo hồ sơ quy hoạch được duyệt)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH Kinh doanh du lịch khách sạn Xuân Cường *(Nhà đầu tư/ Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khách sạn cao cấp và dịch vụ tổng hợp)* có trách nhiệm:

a) Hoàn thiện hồ sơ quy hoạch theo Quyết định phê duyệt và gửi các cơ quan, đơn vị có liên quan theo quy định.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Hoa Lư và các đơn vị có liên quan công bố công khai, rộng rãi, đầy đủ nội dung quy hoạch đã phê duyệt cho các ngành, địa phương, đơn vị và nhân dân biết, quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

2. Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Hoa Lư theo chức năng, nhiệm vụ được giao, thẩm quyền và phạm vi quản lý hướng dẫn, đôn đốc Công ty TNHH Kinh doanh du lịch khách sạn Xuân Cường hoàn thiện hồ sơ, gửi các cơ quan, đơn vị liên quan và tổ chức công bố, triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành; thực hiện chức năng, nhiệm vụ về quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng theo đúng quy định.

3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Du lịch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hoa Lư; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và Giám đốc Công ty TNHH Kinh doanh du lịch khách sạn Xuân Cường chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- UBND phường Ninh Giang, TP. Hoa Lư;
- Văn phòng UBND tỉnh: Chánh VP, các PCVP và các VP: 2,3,5;
- Lưu: VT, VP4.

DVT_04.29

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

Trần Song Tùng