

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ**

Số: 1793 /QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày 15 tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Kết luận số 266/KL-TU ngày 25 tháng 12 năm 2017 Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn và đầu tư dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn đến năm 2040;

Theo đề nghị của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời tại Tờ trình số 21/TTr-QHXD ngày 08 tháng 5 năm 2018; của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2395/SXD-QH ngày 11 tháng 5 năm 2018 về việc nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn, với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn.

- Địa điểm: Thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí, ranh giới lập quy hoạch: Bao gồm các khu vực thuộc 08 phường: Quảng Tiến, Quảng Châu, Trung Sơn, Bắc Sơn, Quảng Thọ, Trường Sơn, Quảng Cư và các xã Quảng Minh, Quảng Hùng, Quảng Đại của thành phố Sầm Sơn, giới hạn cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Phường Quảng Cư, khu dân cư phường Quảng Tiến và sông Mã;

+ Phía Nam giáp: Xã Quảng Hải thuộc huyện Quảng Xương;

+ Phía Đông giáp: Khu dân cư thuộc các phường Quảng Tiến, Quảng Cư, Bắc Sơn, Trường Sơn và Biển Đông;

+ Phía Tây giáp: Khu dân cư thuộc các phường Quảng Châu, Quảng Thọ, Quảng Vinh và khu dân cư thuộc các xã Quảng Minh, Quảng Hùng, Quảng Đại.

b) Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 1260,41ha (ranh giới và quy mô lập đồ án quy hoạch sẽ được chính xác hóa trong giai đoạn lập, trình duyệt đồ án).

3. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa các định hướng của Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Sầm Sơn đến năm 2040 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 2525/QĐ-UBND, ngày 17/07/2017; các quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đang thực hiện trên địa bàn;

- Phát triển quần thể đô thị du lịch biển với đầy đủ các loại hình định cư, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí dành cho khách du lịch trong nước và quốc tế;

- Đề xuất chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến cho từng ô đất đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và phù hợp với chỉ tiêu theo Quy hoạch chung được duyệt;

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với các khu vực lân cận, tạo được bộ mặt kiến trúc hiện đại, đẹp, văn minh, hình thành các không

gian điểm nhấn nổi bật đại diện cho thành phố Sầm Sơn nói riêng, tỉnh Thanh Hóa nói chung;

- Đề xuất quy định quản lý theo quy hoạch làm cơ sở để thực hiện các dự án thành phần theo quy định hiện hành và làm cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Tính chất khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết:

- Là khu vực phức hợp du lịch nghỉ dưỡng và giải trí với các loại hình resort nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp, giải trí thể thao biển, công viên chuyên đề...

- Là khu vực tái thiết đô thị, bố trí dân cư phát triển mới và khu tái định cư để phục vụ cho phát triển du lịch biển;

- Là khu vực có vị trí quan trọng về bảo tồn sinh thái, an ninh quốc phòng.

5. Các chức năng chính, chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật chính

5.1. Các chức năng chính

Dự kiến các hạng mục công trình xây dựng chính phù hợp với tiềm năng và các quy hoạch, định hướng cấp trên, gồm:

- Khu vực quảng trường Biển: Công viên - quảng trường; khu dịch vụ du lịch, shophouse, khách sạn quy mô trung bình...

- Khu đô thị sông Đơ: Công viên chuyên đề, khu dân cư sinh thái, các công trình thương mại, công trình công cộng và dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở;

- Khu bến tàu ven sông Mã: Khu cảng cá và tránh trú bão cải tạo phục vụ du lịch; các khu dân cư sinh thái, khu biệt thự nghỉ dưỡng resort, khu công cộng dịch vụ du lịch, các công trình biểu tượng kiến trúc;

- Khu đô thị du lịch Nam Sầm Sơn (từ Quảng Vinh đến Quảng Đại): Công trình khách sạn nghỉ dưỡng tập trung, resort nghỉ dưỡng biển cao cấp, bệnh viện điều dưỡng, phố thương mại dịch vụ cộng đồng, khu dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp tái định cư, biệt thự dân cư du lịch phát triển mới, bến thuyền du lịch sông Đơ, các công trình dịch vụ du lịch khác...

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

5.2. Chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật chính

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính dự kiến áp dụng của đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được áp dụng tương đương với chỉ tiêu cho đô thị loại I, như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1.1	Đất ở	m ² /người	20-50
1.2	Đất CTCC đơn vị ở	m ² /người	≥1
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /người	≥2
1.4	Đất trường học		
	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 dân	50
		m ² đất/cháu	≥15
	Trường tiểu học	hs/1000dân	65
		m ² /cháu	≥15
	Trường trung học cơ sở	hs/1000dân	55
		m ² /cháu	≥15
III	Hạ tầng kỹ thuật		
3.1	Giao thông		
-	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 18
3.2	Cấp nước		
-	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	lít/ người.ngđ	≥ 180
-	Cấp nước công cộng, dịch vụ	lít/m ² .sàn.ngđ	≥ 2
3.3	Cấp điện	kwh/ng/năm	2100
-	Cấp điện nhà ở	kw/hộ	≥2
-	Cấp điện công cộng, hỗn hợp, trường học	W/m ² sàn	30
3.4	Thông tin liên lạc		
-	Thuê bao sinh hoạt	thuê bao/hộ	≥1
3.5	Thoát nước thải		
-	Tiêu chuẩn thoát nước	% nước cấp	≥80%
3.6	Vệ sinh môi trường		
-	Tiêu chuẩn CTRsh	kg/người.ngđ	1,3

6. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết:

6.1. Yêu cầu đối với công tác điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu

- Thu thập số liệu, tài liệu về bản đồ địa chính, bản đồ quy hoạch 3 loại rừng, các bản đồ có liên quan trên địa bàn nghiên cứu.

- Thu thập các tài liệu: Điều kiện tự nhiên; Dân số, lao động, đặc điểm kinh tế - xã hội; Sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, môi trường;

- Tổng hợp, rà soát, phân tích đánh giá về các quy hoạch, chương trình, dự án trong và có liên quan.

6.2. Yêu cầu với dự báo phát triển

- Đề xuất các chức năng sử dụng đất thích hợp với yêu cầu phát triển đô thị, du lịch sinh thái biển và văn hóa.

- Nghiên cứu dự báo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp

6.3. Yêu cầu đối với quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, tính chất sử dụng đất theo quy hoạch và các chỉ tiêu cho từng ô đất xây dựng về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình.

- Hướng phát triển không gian: nghiên cứu hướng phát triển không gian hợp lý, hài hòa với cảnh quan khu vực và tiềm năng sử dụng đất đai, biển.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, hài hòa với khu vực xung quanh, phù hợp với các yêu cầu, quy định của địa phương và quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

- Thiết kế đô thị được thực hiện theo Thông tư 06/2013/TT-BXD và Thông tư 16/2013/TT-BXD.

+ Xác định các công trình mang tính điểm nhấn trong khu vực quy hoạch phù hợp với tính chất sử dụng và phát triển hình ảnh cho địa phương.

+ Xác định chiều cao, khoảng lùi công trình trên đường phố, nút giao thông; hình khối, màu sắc, vật liệu, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất;

+ Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố, mặt nước, quảng trường trong khu vực quy hoạch.

6.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Nghiên cứu quy hoạch khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 đã được phê duyệt. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật quy hoạch đảm bảo đáp ứng cho đủ nhu cầu sử dụng trong phạm vi nghiên cứu, phù hợp phát triển đô thị thành phố Sầm Sơn và khu vực lân cận, phù hợp với các quy hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt và tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- + Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;
- + Giải pháp đấu nối với các tuyến đường đối ngoại, liên khu vực, đường chính khu vực trong khu vực lập quy hoạch;
- + Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;
- + Phân chia lưu vực, tính toán và xác định các thông số kỹ thuật mạng lưới thoát nước mưa, hướng thoát cho khu vực dự án;
- + Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;
- + Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây cao thế, trung thế, hạ thế và chiếu sáng phù hợp với các tuyến điện hiện có và quy hoạch.
- + Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;
- + Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.
- Đánh giá môi trường chiến lược:
 - + Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình, các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan khu vực nghiên cứu quy hoạch.
 - + Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;
 - + Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường biến khi triển khai thực hiện quy hoạch;
 - + Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

6.5. Đề xuất các quy định quản lý xây dựng đô thị theo Quy hoạch chi tiết.

- Đề xuất Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch bao gồm Quy định chung, Quy định cụ thể và phân công thực hiện.
- Quy định quản lý đảm bảo thể hiện các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật và các yêu cầu về quy hoạch phải tuân thủ trong quá trình triển khai đồ án quy hoạch.

6.6. Các yêu cầu khác trong quá trình lập quy hoạch

- Yêu cầu đồ án quy hoạch chi tiết làm rõ sự phù hợp, các nội dung sai khác so với các Đề án, đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được phê duyệt, các dự án đầu tư xây dựng đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đã được cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt, các dự án đang triển khai trong khu vực lập quy hoạch chi tiết. Trong đó có các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư sau:

+ Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17/7/2017.

+ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu quảng trường biển, phố đi bộ thành phố Sầm Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5340/QĐ-UBND ngày 18/12/2015.

+ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu lưu niệm đón tiếp cán bộ, con em miền Nam tập kết ra Bắc năm 1954-1955 và công viên văn hóa du lịch thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa (được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3428/QĐ-UBND ngày 14/10/2014)

+ QHCT 1/500 Khu đô thị sinh thái dọc 2 bờ sông Đơ do Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4 làm chủ đầu tư (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3186/QĐ-UBND ngày 09/9/2010).

+ Dự án Khu nghỉ dưỡng cho phi công và cán bộ Quân chủng Phòng không – Không quân của Quân chủng Phòng không – Không quân, đại diện Chủ đầu tư là Công ty TNHH một thành viên thiết kế và tư vấn xây dựng công trình hàng không ADCC (Công ty ADCC),

+ Dự án đầu tư xây dựng nhà nghiệp vụ Công an tỉnh đã được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 10/QĐ-UBND ngày 03/01/2017.

+ Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đông Á Sầm Sơn của Công ty TNHH Tập đoàn bất động sản Đông Á, đã được UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án trên tại Quyết định số 1215/QĐ-UBND ngày 18/4/2017.

+ Dự án Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn của Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú Invest, được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 4038/QĐ-CT ngày 15/12/2004, với tổng diện tích đất thực hiện dự án là 26,09 ha (thuộc địa bàn 02 xã Quảng Hùng và Quảng Đại).

+ Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn của Công ty cổ phần Toàn Tích Thiện tại xã Quảng Vinh (nay là phường Quảng Vinh thuộc thành phố Sầm Sơn).

+ Đề án di dân giải phóng mặt bằng phía Đông đường ven biển đoạn từ Nam Sầm Sơn đến đầu Cầu Ghép huyện Quảng Xương.

- Yêu cầu trong đồ án quy hoạch chi tiết làm rõ phương án tái định cư các hộ dân, các dự án bị ảnh hưởng trong phạm vi lập quy hoạch, từ đó luận chứng tính khả thi việc thực hiện quy hoạch.

7. Hồ sơ sản phẩm

Hồ sơ sản phẩm quy hoạch được lập trên cơ sở Nghị định 37/2010/NĐ – CP ngày 07/04/ 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

Thành phần bản vẽ

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	1/2.000- 1/5.000
2	Các bản đồ hiện trạng: Sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng.	QH-02A	1/500
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống HTKT	QH-02B	1/500
4	Bản đồ QH tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-03	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian KT cảnh quan	QH-04	1/500
7	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới XD và hành lang bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật	QH-05	1/500
8	Bản đồ quy hoạch quy hoạch giao thông	QH-06	1/500
9	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.	QH-07	1/500
10	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-08	1/500
11	Bản đồ QH cấp điện và chiếu sáng đô thị.	QH-09	1/500
12	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	QH-10	1/500
13	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang.	QH-11	1/500
14	Bản đồ TH đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-12	1/500
15	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có).	QH-13	thích hợp
16	Các bản vẽ thiết kế đô thị	QH -14	thích hợp
17	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	QH-15	thích hợp

- Phần thuyết minh bao gồm: Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án; thuyết minh tổng hợp bao gồm bản vẽ in màu thu nhỏ; quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt; dự thảo quyết định phê duyệt đồ án; các văn bản pháp lý có liên quan; văn bản giải trình ý kiến của các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư về nội dung đồ án quy hoạch; hồ sơ pháp nhân và hồ sơ năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng; đĩa CD sao lưu toàn bộ nội dung hồ sơ đồ án.

- Số lượng hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt: 08 bộ (thuyết minh và bản vẽ in màu đúng tỷ lệ theo quy định).

8. Chi phí và nguồn vốn lập quy hoạch

- Kinh phí lập quy hoạch được thực hiện theo Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

- Nguồn kinh phí lập quy hoạch: Từ nguồn vốn của Chủ đầu tư lập quy hoạch.

9. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa.

- Cơ quan chủ đầu tư lập quy hoạch: Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời;

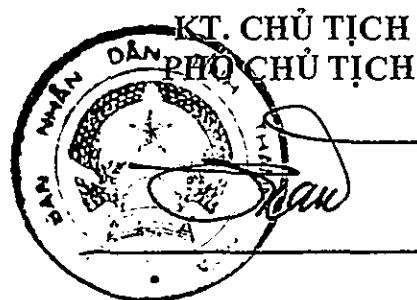
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Thực hiện lựa chọn đơn vị tư vấn theo quy định hiện hành.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn; Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2 Quyết định;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, CN.
- H6.(2018)QDPĐ_NV QH 1-500 Sun gr.doc



Lê Anh Tuấn

