

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: *1284* /QĐ- UBND

Thanh Hóa, ngày 10 tháng 4 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000 Khu E - Khu chế xuất thủy sản, dịch vụ cầu cảng và du lịch sinh thái, thành phố 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 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 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 Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến 2040;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1483/SXD-QH ngày 22 tháng 3 năm 2019 về việc đề nghị xem xét, phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000 Khu E - Khu chế xuất thủy sản, dịch vụ cầu cảng và du lịch sinh thái, thành phố Sầm Sơn,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000 Khu E - Khu chế xuất thủy sản, dịch vụ cầu cảng và du lịch sinh thái, thành phố Sầm Sơn, với những nội dung chính sau:

1. Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Cụ thể hoá đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt.

- Rà soát, khớp nối các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư có liên quan.

- Nghiên cứu đề xuất các giải pháp quy hoạch, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị cho các khu chức năng dịch vụ, du lịch, thương mại, đô thị mới, cải tạo chỉnh trang đối với khu vực dân cư hiện hữu.

- Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với các khu chức năng các không gian đặc trưng tại khu vực lập quy hoạch phân khu, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững.

- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

- Đề xuất Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu, làm cơ sở lập: Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc, các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định để các cấp chính quyền địa phương và cơ quan quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- - Khai thác hiệu quả quỹ đất, phân khu sử dụng đất nhằm kiểm soát sự phát triển và khai thác hợp lý theo từng giai đoạn.

- Làm cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch và là cơ sở để lập QHCT tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích khu đất lập quy hoạch

a) Phạm vi nghiên cứu: Khu vực nghiên cứu thuộc một phần địa giới hành chính của các phường Quảng Cư, Quảng Thọ, Quảng Tiến, Quảng Châu thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp: Sông Mã;

- Phía Nam giáp: đại lộ Nam Sông Mã;

- Phía Đông giáp: đại lộ Nam Sông Mã, đê Sông Mã;

- Phía Tây giáp: Xã Quảng Phú, huyện Quảng Xương.

b) Diện tích lập quy hoạch:

- Tổng diện tích lập quy hoạch: Khoảng 467,86 ha. Trong đó:

- + Diện tích thuộc Quy hoạch phân khu số 05: Khoảng 45,47 ha;
- + Diện tích phần điều chỉnh quy hoạch phân khu số 6 (UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2584/QĐ-UBND ngày 15/7/2016, với tổng diện tích 610,64 ha, tổng dân số quy hoạch 6.000 người) khoảng 226,39 ha;
- + Diện tích phần cập nhật 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 (do Công ty Cổ phần tập đoàn Mặt Trời tổ chức lập quy hoạch) khoảng 196,0 ha.

c) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: khoảng 2.112 người
- Dự kiến khoảng đến năm 2040 khoảng 5.000 người.

(Quy mô dân số yêu cầu luận cứ, xác định trong bước lập quy hoạch).

3. Tính chất, chức năng

- Là khu công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp đa ngành;
- Là khu du lịch sinh thái;
- Chế xuất thủy sản, các dịch vụ cầu cảng;
- Phân khu đô thị tập trung các dịch vụ hỗn hợp, cảng thủy nội địa, phát triển cụm công nghiệp địa phương.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

4.1. Chỉ tiêu đất dân dụng đơn vị ở: 68 - 80m²/ người; trong đó:

- Đất ở: 35 – 40m²/ người
- Đất công trình công cộng, dịch vụ: 5 – 10 m²/ người
- Đất cây xanh, công viên TDTT: 15 - 20 m²/ người
- Đất đường giao thông và giao thông tĩnh: 19 - 22 m²/ người
- Đất khách sạn, biệt thự phục vụ du lịch: 50 – 80m²/ giường

4.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Chỉ tiêu đất đai

- Các chỉ tiêu xây dựng cơ bản:
- + Mật độ xây dựng chung toàn khu: khoảng 25% - 35%
- + Hệ số sử dụng đất chung: khoảng 0,4 - 0,6

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: 18% - 25%.

- Cấp nước:

+ Cấp nước sinh hoạt: 180l/ng.ngđ

+ Công cộng đô thị: 40m³/ha.ngđ

+ Công cộng đơn vị ở và dịch vụ khác : 15% nước sinh hoạt.

- Cấp điện:

+ Điện sinh hoạt: 5KW/hộ;

+ Điện công trình công cộng: 50W/m² sàn

+ Điện chiếu sáng công viên cây xanh: 10KW/ha

- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

+ Rác thải:

+ Thu gom và xử lý 100%.

5. Các yêu cầu đồ án quy hoạch:

5.1. Các yêu cầu về đồ án quy hoạch phân khu:

* Các yêu cầu về thống nhất, cụ thể hóa điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Sầm Sơn:

- Tạo lập khu chợ thủy sản và cảng biển để đảm bảo sinh kế của ngư dân trong khu vực.

- Thu hút du khách đến khu chợ thủy sản thông qua Hành lang Lễ hội.

- Trong tương lai, nhằm đảm bảo khả năng tự lực kinh tế của thành phố, khu vực này có thể mở rộng làm cụm đổi mới nuôi trồng thủy sản.

* Những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch phân khu

- Giải pháp quy hoạch của phân khu phải gắn liền với tính chất đô thị sinh thái, khu dịch vụ - chợ thủy sản quy mô của cả thành phố và khu vực. Khu vực phát triển phải gắn liền giữa không gian đô thị nhằm thu hút du khách đến khu chợ thủy sản thông qua Hành lang Lễ hội, sự kiện . . .

- Nghiên cứu hình thái không gian kiến trúc cảnh quan khu vực cho các hoạt động chợ thủy sản, du lịch sinh thái, dịch vụ cầu cảng, tiểu thủ công nghiệp.

- Khớp nối hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực mở rộng với khu vực thành phố hiện có và các dự án đầu tư đã và đang triển khai trong khu vực để đảm bảo đồng bộ về tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật.

- Xây dựng khu vực đáp ứng quy định về phát triển đô thị loại II giai đoạn đến năm 2040.

- Nghiên cứu kiến nghị của nhân dân về định hướng quy hoạch các tuyến đường, các khu công cộng - dịch vụ, các khu chức năng của phân khu... để có giải pháp thích hợp theo đúng quy định của luật quy hoạch.

5.2. Các yêu cầu về nội dung đồ án:

- a. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- b. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

- c. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch;

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- d. Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn (nếu có).

- e. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

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

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); tuyến và ga tàu điện ngầm; hào và tuynel kỹ thuật;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm 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 trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

g. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư.

h. Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện theo Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011.

6. Nội dung khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000

- + Cập nhật hiện trạng bản đồ 1/2000 các phân khu số 5 + 6;

- + Khớp nối bản đồ tỷ lệ 1/500 của dự án của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời;

(Tài liệu khảo sát địa hình trước khi nghiệm thu phải được cơ quan quản lý thẩm định theo thông tư 05/2011/TT-BXD ngày 09/6/2011).

7. Sản phẩm quy hoạch

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về 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.

a) Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

b) Thuyết minh và các văn bản kèm theo:

- Báo cáo tổng hợp (Thuyết minh, các văn bản pháp lý liên quan, dự thảo tờ trình, dự thảo quyết định phê duyệt, Phụ lục...).

8. Dự toán kinh phí và nguồn vốn thực hiện: Giao Sở Tài chính chủ trì, cùng Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh.

9. Tổ chức thực hiện.

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thanh Hóa;

- Cơ quan chủ đầu tư: Sở Xây dựng Thanh Hoá;

- Cơ quan trình duyệt: Sở Xây dựng Thanh Hoá;

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hoá.

- Cơ quan tư vấn: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.

- Thời gian lập, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch: Tối đa 12 tháng kể từ khi nhiệm vụ được phê duyệt.

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

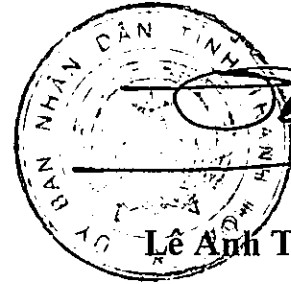
Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H1.(2019)QDPD_NV QHPK E.doc

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Anh Tuấn