

UỶ BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HOÁ

Số: ~~1938~~ /QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày 07 tháng 6 năm 2017

### QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, thành phố Sầm Sơn

#### CHỦ TỊCH UỶ 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 Quyết định số 4294/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, thị xã Sầm Sơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2736/SXD-PTĐT ngày 30 tháng 5 năm 2017 về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, thành phố Sầm Sơn,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, thành phố Sầm Sơn, với những nội dung chính sau:

#### **1. Phạm vi và giới hạn khu vực lập quy hoạch:**

Phạm vi nghiên cứu thuộc địa giới hành chính phường Quảng Cư, phường Trung Sơn, phường Bắc Sơn và phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn. Ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Vạn chài resort
- + Phía Nam giáp: núi Trường Lệ
- + Phía Tây giáp: đường Hồ Xuân Hương
- + Phía Đông giáp: với biển Đông
- Quy mô diện tích: khoảng 32 ha.

## **2. Lý do điều chỉnh quy hoạch:**

Đồ án quy hoạch chi tiết không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương được phê duyệt ngày 26/10/2015 đến nay đã phát sinh một số vướng mắc, tỉnh cũng đã có văn bản cho điều chỉnh cục bộ một số vị trí, bên cạnh đó đồ án năm 2015 có những bất cập còn tồn tại, cụ thể như sau:

- Thiếu các công trình liên ngành để đảm bảo an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, hỗ trợ về y tế,
- Chưa có các khu chức năng đáp ứng nhu cầu vui chơi, giải trí của trẻ em và thanh thiếu niên.
- Các khu tắm nắng ngoài trời hiện tại chưa đáp ứng đủ cho nhu cầu...
- Một số vị trí công trình chưa hợp lý.
- Chưa bố trí khu neo đậu thuyền, bè, mùng tạm cho ngư dân khi chưa gián bản hoặc chưa xây dựng xong nơi neo đậu mới.

Do đó, để khắc phục những bất cập còn tồn tại, đảm bảo hoạt động có hiệu quả và sớm hoàn chỉnh Dự án đưa vào khai thác trong mùa hè du lịch 2017 thì cần thiết phải Điều chỉnh quy hoạch chi tiết không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương.

## **3. Nội dung dự kiến điều chỉnh quy hoạch :**

### ***3.1. Quy hoạch sử dụng đất:***

Nội dung quy hoạch sử dụng đất được đề xuất trên cơ sở đánh giá hiện trạng và các định hướng chính của quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu vực đường Hồ Xuân Hương, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế liên quan với mục đích khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, đảm bảo hiệu quả đầu tư của dự án và tiến độ thực hiện dự án. Toàn bộ khu vực dự án được quy hoạch thành các khu chức năng chính như sau:

- Khu công trình phục vụ nhu cầu của khách tắm biển;
- Khu công trình công cộng có mục đích kinh doanh như bar - café giải khát;
- Đất vui chơi giải trí kết hợp cây xanh;
- Không gian nhạc nước;
- Bến thuyền du lịch kết hợp cây xanh;
- Đất Công viên cây xanh;
- Đất vườn hoa bốn mùa;
- Đất công viên cây tạo hình;
- Khu thể dục thể thao kết hợp cây xanh;
- Đất không gian điêu khắc kết hợp cây xanh;
- Đất quảng trường tâm linh kết hợp cây xanh;
- Lối xuống bãi tắm;
- Bãi tắm công cộng;
- Đường Hồ Xuân Hương.

### *Nguyên tắc chung*

- Tuân thủ định hướng Quy hoạch chung xây dựng thị xã Sầm Sơn (nay là thành phố Sầm Sơn), tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035 được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt theo quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 09/06/2011.

- Kết nối đồng bộ với các dự án đầu tư liên quan xung quanh. Đảm bảo phù hợp với về tính chất, chức năng, quy mô và loại hình du lịch, tạo nên một khu du lịch có chất lượng cao về môi trường, cảnh quan...

### *3.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan*

#### *Quan điểm:*

- Các chức năng được bố trí dọc theo dải xanh ven biển, điểm quảng trường được bố trí thành chuỗi và là điểm kết thúc các trục đường chính.

- Các không gian động, mang tính vui chơi giải trí được bố trí ở trung tâm, các không gian tĩnh, ít hoạt động được tổ chức dần đều ra hai bên.

- Bố cục hình khối công trình, sân vườn đảm bảo kết nối theo hai hướng chủ đạo: dọc theo tuyến đường Hồ Xuân Hương; từ phía Tây đường Hồ Xuân Hương với biển Đông.

### *Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:*

- Phân tích tổng thể toàn bộ khu vực nghiên cứu thiết kế với các khu vực chức năng kề cận, nhằm đề xuất các định hướng phát triển kiến trúc cảnh quan hợp lý. Đề xuất định hướng phát triển kiến trúc cảnh quan cho từng khu vực dựa trên các yếu tố vị trí chức năng, địa hình, cảnh quan riêng của khu vực.

- Nghiên cứu đề xuất các tuyến giao thông đô thị, đường nội bộ nhằm tạo nên mô hình phát triển hài hòa cho từng khu chức năng ven bờ biển.

### *3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:*

- Các giải pháp quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo các yêu cầu của đồ án trong hiện tại và tương lai.

- Đầu nối với hệ thống hạ tầng các khu chức năng kề cận, phù hợp với định hướng quy hoạch chung Thành phố.

- Giao thông: Phân tích đánh giá hiện trạng và dự kiến, tính toán kinh phí xây dựng, có phân loại các lối xuống biển phù hợp, đảm bảo nhu cầu.

- San nền, thoát nước mưa: Phân tích đánh giá hiện trạng và giải pháp san nền thoát nước, khối lượng san lấp, các biện pháp bảo vệ chống ngập úng, đề kè và đề xuất các giải pháp để hoà hợp phát triển khu vực với các khu vực hiện trạng khác. Tính toán kinh phí xây dựng.

- Cấp nước: Tính toán nhu cầu và tiêu chuẩn nước các giai đoạn. Nguồn nước cấp cho khu vực và các công trình đầu mối như trạm bơm, bể chứa ... Mạng lưới phân phối, nguồn nước tính toán kinh phí xây dựng.

- Cấp điện: Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng, phụ tải. Các trạm phân phối, các tuyến cao thế, hạ thế. Mạng lưới phân phối, điện chiếu sáng các công trình công cộng, đường phố và các khu công viên cây xanh. Tính toán kinh phí xây dựng.

- Thoát nước thải - quản lý chất thải rắn: Mạng lưới đường ống kích thước, độ dài, vật liệu xây dựng đường ống. Giải pháp xử lý rác bản và xử lý các vùng ô nhiễm đặc biệt và đề xuất các biện pháp sử lý với khu vực nghĩa trang. Tính toán kinh phí, phân đợt xây dựng.

- Đánh giá tác động môi trường chiến lược: Đánh giá tác động môi trường đô thị trước, trong khi xây dựng và sau khi hoàn thành xây dựng. Đề xuất các biện pháp bảo vệ, giảm thiểu các ảnh hưởng xấu đến môi trường.

**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 FLC 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 (để b/c);
  - Lưu: VT, CN.
- H3.(2017)QDPD\_ NV QH 1-500 KGDL ven bien HXH.doc



**Ngô Văn Tuấn**