

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Phân khu G - Khu nhà ở, dịch vụ, trung tâm văn hóa thể thao,
cây xanh đô thị thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

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 1765/SXD-QH ngày 04 tháng 4 năm 2019 về việc đề nghị xem xét, phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu G - Khu nhà ở, dịch vụ, trung tâm văn hóa thể thao, cây xanh đô thị thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu G - Khu nhà ở, dịch vụ, trung tâm văn hóa thể thao, cây xanh đô thị thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Mục tiêu, nhiệm vụ.

a) Mục tiêu:

- 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 tại quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2017, hướng tới phát triển toàn diện, đồng bộ đô thị du lịch Sầm Sơn cả về hạ tầng kỹ thuật hạ tầng xã hội và dịch vụ đặc thù, tiến tới công tác lập đề án nâng cấp thị xã Sầm Sơn đạt tiêu chí lên đô thị loại I, hướng tới mục tiêu hình thành liên đô thị thành phố Thanh Hóa - Sầm Sơn; Xây dựng thành phố Sầm Sơn thành một đô thị tương hỗ cho thành phố Thanh Hóa và Khu kinh tế Nghi Sơn, hình thành tam giác tăng trưởng: Thành phố Thanh Hóa - Sầm Sơn - Nghi Sơn, là động lực quan trọng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Thanh Hóa và có tác động đến việc phát triển kinh tế vùng Bắc Trung Bộ, Nam Bắc Bộ và cả nước.

- 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.

b) Nhiệm vụ:

- Xác định tính chất, quy mô dân số, ranh giới đô thị;

- Xác định mối liên hệ vùng và động lực phát triển đô thị;
- Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số; lao động; sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng; cơ sở hạ tầng xã hội; hạ tầng kỹ thuật và về sinh môi trường;
- Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu phù hợp với tình hình khu vực;
- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật;
- Nghiên cứu thiết kế đô thị, đánh giá tác động môi trường.

2. Phạm vi nghiên cứu, quy mô.

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

- Phía Bắc giáp: Sông Mã;
- Phía Nam giáp: Núi Trường Lệ - phường Trường Sơn;
- Phía Đông giáp: đường Nguyễn Du.
- Phía Tây giáp: Biển Đông;

b) Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch: 576,11ha, trong đó:

- Phần diện tích thuộc ranh giới quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn là 65,5 ha.

- Phần diện tích thuộc các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt khoảng 510,6 ha, bao gồm:

+ Khoảng 200,3 ha thuộc phân khu số 2 (quy hoạch chi tiết phường Trường Sơn, phường Bắc Sơn thị xã Sầm Sơn tỉnh Thanh Hóa được UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt tại quyết định số 248/QĐ-UBND ngày 04/4/2008),

+ Khoảng 207,9 ha thuộc phân khu số 5 (quy hoạch chi tiết khu vực Quảng Tiến, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá được UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt tại Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 10/7/2007).

+ Khoảng 84,7 ha thuộc phân khu số 3 (Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 phường Trung Sơn, thị xã Sầm Sơn) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 09/01/2017.

c) Quy mô dân số:

- Quy mô dân số hiện trạng: khoảng 39.969 người (Năm 2016);
- Quy mô dân số dự báo đến năm 2040: 82.000 người.

3. Tính chất, chức năng.

Là trung tâm du lịch, dịch vụ, thương mại và đô thị Sầm Sơn gồm: các dịch vụ phục vụ du lịch, vui chơi giải trí, các khu nghỉ dưỡng, các hoạt động du lịch ven biển.

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

- Giải pháp quy hoạch phải đảm bảo đáp các khu công cộng, dịch vụ đáp ứng nhu cầu là khu phụ cận cho nhu cầu của khách du lịch biển Sầm Sơn. Các khu đô thị mới cần thống nhất về không gian kiến trúc, trên cơ sở là khu đô thị hiện đại.

- Cập nhật các dự án đã được phê duyệt trong khu vực nghiên cứu bao gồm các dự án quy hoạch chi tiết, các dự án quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, các dự án đầu tư xây dựng (bao gồm các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đang triển khai, đã đi vào hoạt động)... Đồng thời nghiên cứu đánh giá tính khả thi của dự án nhằm đưa ra các giải pháp quy hoạch phân khu phù hợp.

- 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 I 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. Các yêu cầu về thống nhất, cụ thể hóa điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Sầm Sơn

- Cải thiện môi trường sống và chất lượng cuộc sống của người dân.
Cải tạo các khu dân cư hiện trạng với kiến trúc khang trang kết hợp xây dựng hạ tầng đồng bộ, hiện đại.

- Xem xét các đặc trưng của từng khu vực đô thị để đề xuất các loại hình nhà ở phù hợp. Kiến trúc nhà ở phải thống nhất, tạo không gian đô thị thông thoáng, mạch lạc, đáng sống cho người dân

6. Các chỉ tiêu quy hoạch

Yêu cầu tuân thủ quy hoạch chung đô thị được phê duyệt và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng được ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng.

6.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Chỉ tiêu đất dân dụng đơn vị ở: $68 - 80\text{m}^2/\text{người}$

Trong đó:

- Đất ở: $35 - 40\text{m}^2/\text{người}$;
- Đất công trình công cộng, dịch vụ: $5 - 10\text{m}^2/\text{người}$;
- Đất cây xanh, công viên TDTT: $15 - 20\text{m}^2/\text{người}$;
- Đất đường giao thông và giao thông tĩnh: $19 - 22\text{m}^2/\text{người}$;
- Đất khách sạn, biệt thự phục vụ du lịch: $50 - 80\text{m}^2/\text{giường}$.

6.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

a. Giao thông: Tỷ lệ đất giao thông đô thị đạt từ 23% - 25%

b. Cấp điện:

- Điện sinh hoạt: $2.100\text{ KWh}/\text{người.năm}$, phụ tải $700\text{ W}/\text{người}$;
- Điện công trình công cộng: 40% phụ tải điện sinh hoạt;

c. Cấp nước sinh hoạt: $200\text{ l}/\text{ng.ngđ}$

d. Thông tin liên lạc

Phụ tải sinh hoạt: 1 thuê bao/hộ gia đình

Phụ tải công cộng: 1 thuê bao/100 m^2 sàn

Phụ tải trường học:

+ Trường THPT:	20 thuê bao/trường
+ Trường THCS:	15 thuê bao/trường
+ Trường TH:	10 thuê bao/trường
+ Nhà trẻ mẫu giáo:	5 thuê bao/trường
Phụ tải Di tích, tôn giáo tín ngưỡng:	5 thuê bao/công trình
Phụ tải An ninh - quốc phòng:	10 thuê bao/đơn vị
Phụ tải Bãi đỗ xe:	2 thuê bao/bãi đỗ xe
- Phụ tải Công trình HTKT:	2 thuê bao/công trình

e. Thoát nước thải và VSMT: 100% chất thải rắn, nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý.

7. Các nội dung và yêu cầu nghiên cứu chủ yếu.

a) Rà soát đánh giá tình hình thực hiện việc xây dựng.

b) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động; sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội, môi trường của đô thị.

c) Xác định mục tiêu, động lực phát triển; tính chất, quy mô dân số, lao động, quy mô đất xây dựng đô thị; các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo các giai đoạn phát triển.

d) Định hướng phát triển không gian đô thị, bao gồm:

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, xác định các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình vị trí quy mô công trình ngầm.

- Quy hoạch hệ thống mạng lưới đường giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, vị trí quy mô bến bãi đỗ xe và hệ thống công trình ngầm, tuynel kỹ thuật.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống và các thông số kỹ thuật chi tiết.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp điện, vị trí, quy mô các trạm điện, mạng lưới đường trung hạ thế, điện chiếu sáng đô thị và thông số kỹ thuật chi tiết.

- Xác định mạng lưới thoát nước, vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật chi tiết.

- Dự kiến hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện.

- Đánh giá tác động môi trường, đề xuất biện pháp giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường.

- Thiết kế đô thị các điểm nhấn và các trục cảnh quan quan trọng.

f) Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, bao gồm:

- Đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất phát triển đô thị; xác định cốt xây dựng cho toàn đô thị và từng khu vực;

- Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đô thị, vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông; xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính đô thị và hệ thống tuynel kỹ thuật;

- Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp nước, năng lượng; tổng lượng nước thải, rác thải; vị trí, quy mô, công suất các công trình đầu mối và mạng lưới truyền tải, phân phối của hệ thống cấp nước, năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý chất thải rắn, nghĩa trang và các công trình khác.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Nhận dạng và dự báo các tác động tích cực, tiêu cực đến môi trường do phương án quy hoạch và các hoạt động phát triển kinh tế xã hội gây ra.

- Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch. Xác định các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động và quản lý, giám sát môi trường.

- Kết luận, kiến nghị về môi trường để đảm bảo phát triển bền vững.

h) Đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

8. Sản phẩm quy hoạch.

Nội dung và thành phần hồ sơ sản phẩm căn cứ theo luật Quy hoạch đô thị, Nghị định số 37/NĐ-CP, Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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) Phần thuyết minh:

- Xác định mục tiêu, phạm vi, ranh giới và căn cứ lập quy hoạch.
- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng; xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch phân khu.
- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.
- Xác định yêu cầu, nguyên tắc và đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan (đối với từng khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn), hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.
- Quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu: Các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế.
- Xác định chương trình, dự án, hạng mục hạ tầng kỹ thuật ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.
- Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị
- Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

b) Phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/10.000.
- 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 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). Tỷ lệ thích hợp.

- 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.

- Các bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược: Hiện trạng và đánh giá môi trường chiến lược. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

- 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.

c) Các yêu cầu về hồ sơ:

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh được thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu;

- Bản đồ dùng cho việc báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu theo tỷ lệ;

- Hồ sơ trình duyệt lập thành 08 bộ in màu với đầy đủ thành phần theo quy định, đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

9. 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.

10. 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.

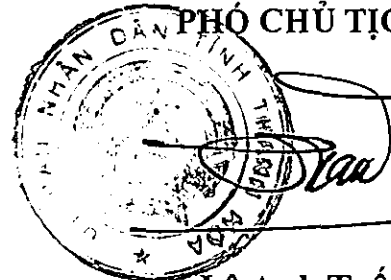
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

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.
- H2.(2019)QDPPD_NV QHPK G.doc

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Anh Tuấn