

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
Phân khu B - Khu đô thị du lịch Nam Sầm Sơn, 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 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 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 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 822/SXD-QH ngày 04 tháng 02 năm 2021 về việc nhiệm vụ lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu B - Khu đô thị du lịch Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn (kèm theo Tờ trình số 289/TTr-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2021 của UBND thành phố Sầm Sơn).*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu B - Khu đô thị du lịch Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn, với những nội dung chính sau:

**1. Tên quy hoạch:** Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu B - Khu đô thị du lịch Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

### **2. Mục tiêu**

- Cụ thể hóa các định hướng về cơ cấu phát triển, tổ chức không gian, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường của đồ án Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn đã được phê duyệt;

- Nghiên cứu, bố trí phương án thích hợp để ổn định dân cư hiện có, xác định các khu vực đã ổn định cần giữ lại các khu vực cần bổ sung cải tạo phù hợp với định hướng chung toàn khu;

- Xây dựng khu vực phía Nam thành phố Sầm Sơn trở thành khu vực đô thị du lịch hấp dẫn trên cơ sở khai thác hài hòa cảnh quan sinh thái tự nhiên và các yêu cầu về quản lý không gian ven biển, không gian làng xóm hiện hữu;

- Bố trí, thiết lập các quỹ đất thích hợp cho khai thác phát triển du lịch, dịch vụ du lịch sinh thái cao cấp, hình thành hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với nhu cầu sử dụng lâu dài;

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo Quy hoạch trên địa bàn.

### **3. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch**

#### **a) Vị trí và ranh giới lập quy hoạch**

Vị trí khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu B thuộc khu vực ven biển phía Nam thành phố trên địa giới hành chính các phường Quảng Thọ, Quảng Vinh, Trường Sơn; các xã Quảng Minh, Quảng Hùng, Quảng Đại. Giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp biển Đông;

- Phía Nam giáp xã Quảng Hải, huyện Quảng Xương;

- Phía Tây giáp phân khu F;
- Phía Bắc giáp núi Trường Lệ và các phân khu D, H.

b) Quy mô lập quy hoạch: Diện tích khoảng 677ha.

*(Ranh giới và quy mô lập đồ án quy hoạch phân khu sẽ được cụ thể và chính xác hóa trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch, trên cơ sở bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2.000).*

c) Quy mô dân số: Dự báo đến năm 2040: 40 - 45 nghìn người.

#### **4. Tính chất, chức năng**

- Là khu vực phát triển đô thị, du lịch và dịch vụ trên cơ sở phát huy tiềm năng bãi tắm, các khu vực dân cư hiện có kết hợp du lịch cộng đồng phía Nam Sầm Sơn;

- Là khu đô thị hiện đại, sinh thái, thân thiện trên cơ sở phát triển gắn kết với không gian đô thị, không gian kinh tế du lịch - dịch vụ phía thành phố Sầm Sơn;

- Là trung tâm du lịch biển cao cấp với các khu vực nghỉ dưỡng chất lượng cao cho du khách trong nước và quốc tế;

- Là khu vực có vai trò quan trọng để giữ gìn và bảo vệ môi trường, cảnh quan biển.

#### **5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính áp dụng tiêu chí cho đô thị loại I (Căn cứ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn đã được phê duyệt và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD; các dự án đang triển khai trên địa bàn).

Chỉ tiêu đất đơn vị ở : 15-28 m<sup>2</sup>/người. Trong đó:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu đạt 2 m<sup>2</sup>/người; Mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5.000 m<sup>2</sup> và đảm bảo cho các đối tượng dân cư trong đơn vị ở (đặc biệt là người cao tuổi và trẻ em) đảm bảo tiếp cận sử dụng theo QCVN 10:2014/BXD; Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi với bán kính phục vụ không lớn hơn 300 m.

- Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở:

| Loại công trình                      | Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu |          | Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu         |            |
|--------------------------------------|---------------------------------------|----------|----------------------------------------|------------|
|                                      | Đơn vị tính                           | Chỉ tiêu | Đơn vị tính                            | Chỉ tiêu   |
| <b>A. Giáo dục</b>                   |                                       |          |                                        |            |
| 1. Trường mầm non                    | cháu/1.000 người                      | 50       | m <sup>2</sup> /1 cháu                 | 12         |
| 2. Trường tiểu học                   | học sinh /1.000 người                 | 65       | m <sup>2</sup> /1 học sinh             | 10         |
| 3. Trường trung học cơ sở            | học sinh /1.000 người                 | 55       | m <sup>2</sup> /1 học sinh             | 10         |
| <b>B. Y tế</b>                       |                                       |          |                                        |            |
| 4. Trạm y tế                         | trạm                                  | 1        | m <sup>2</sup> /trạm                   | 500        |
| <b>C. Văn hóa - Thể dục thể thao</b> |                                       |          |                                        |            |
| 5. Sân chơi nhóm nhà ở               | Bán kính 300m                         |          | m <sup>2</sup> /người                  | 0,8        |
| 6. Sân luyện tập                     |                                       |          | m <sup>2</sup> /người<br>ha/công trình | 0,5<br>0,3 |
| 7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao      | công trình                            | 1        | m <sup>2</sup> /công trình             | 5.000      |
| <b>D. Thương mại</b>                 |                                       |          |                                        |            |
| 8. Chợ                               | công trình                            | 1        | m <sup>2</sup> /công trình             | 2.000      |

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

| TT | Hạng mục                                          | Đơn vị tính                 | Chỉ tiêu NVQH |
|----|---------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| 1  | Giao thông                                        |                             |               |
| -  | Tỷ lệ đất giao thông (so với đất xây dựng đô thị) | %                           | ≥18           |
| 2  | Cấp nước                                          |                             |               |
| -  | Cấp nước sinh hoạt (Qsh)                          | lít/ người.ngđ              | ≥130          |
| -  | Cấp nước công cộng, dịch vụ                       | lít/m <sup>2</sup> .sàn.ngđ | 2             |
| -  | Cấp nước du lịch                                  | lít.ng/ngđ                  | ≥180          |

| TT | Hạng mục                                | Đơn vị tính          | Chỉ tiêu NVQH |
|----|-----------------------------------------|----------------------|---------------|
| 3  | Cấp điện                                |                      |               |
| -  | Cấp điện sinh hoạt                      | kwh/ng/năm           | $\geq 1.100$  |
| -  | Cấp điện công cộng, hỗn hợp, trường học | W/m <sup>2</sup> sàn | $\geq 25$     |
| -  | Đất hạ tầng                             | KW/ha                | 15            |
|    | Đất cảng, bến thuyền                    |                      | 160           |
| 4  | Thoát nước thải                         |                      |               |
| -  | Tiêu chuẩn thoát nước                   | % nước cấp           | $\geq 100\%$  |
| 5  | Vệ sinh môi trường                      |                      |               |
| -  | Tiêu chuẩn CTR sinh hoạt                | kg/người.ngđ         | 1,3           |

*Ghi chú: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính sẽ được điều chỉnh, cân đối trong quá trình lập Quy hoạch, phù hợp, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.*

## **6. Các nội dung 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.

## **7. Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm**

### **7.1. Hồ sơ khảo sát địa hình:**

Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 đường đồng mức 1m được cập nhật, đo vẽ trên diện tích khoảng 667 ha, trong đó yêu cầu thực hiện rà soát, cập nhật những quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt có trong ranh giới lập quy hoạch

phân khu; hồ sơ khảo sát phải được thẩm định, nghiệm thu theo quy định của pháp luật.

## 7.2. Phần đồ án quy hoạch:

Hồ sơ sản phẩm đối với đồ án quy hoạch tuân thủ quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù.

### 7.2.1. Thành phần bản vẽ:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

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

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

e) 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.

g) 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.

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

i) 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.

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

7.2.2. Thuyết minh: Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu xây dựng gồm:

a) Mục tiêu và phạm vi lập 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; dự báo về dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu quy hoạch.

c) Xác định nguyên tắc, đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn trong khu quy hoạch; các quy định về sử dụng đất.

d) Thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

đ) Xác định các dự án đầu tư xây dựng và nguồn lực thực hiện.

e) Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.

g) Kinh tế 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 đô thị 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.

7.2.3. Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán và các văn bản pháp lý liên quan).

7.2.4. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng: Nội dung theo quy định tại Khoản 2 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

7.2.5. Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án.

7.3. 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 tỉ lệ;

- Hồ sơ phê duyệt được lập thành 8 bộ in màu với đầy đủ thành phần như trên, kèm theo 02 bộ hồ sơ màu in Ao (Chủ đầu tư 01 bộ, cơ quan quản lý - thẩm định 01 bộ), 02 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

## **8. Kinh phí thực hiện**

- Giao UBND thành phố Sầm Sơn tổ chức thẩm định, phê duyệt đảm bảo theo quy định tại Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

- Nguồn vốn: Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời tài trợ theo cam kết tại Công văn số 01/2020/CV-SHD ngày 03/01/2020 và Công văn số 29/CV-SHD ngày 02/7/2020. Công ty không được bồi hoàn trong kinh phí trong bất kỳ trường hợp nào và không có ràng buộc sau khi quy hoạch phân khu được phê duyệt.

## **9. Tổ chức thực hiện**

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hoá.
- Cơ quan chủ đầu tư: UBND thành phố Sầm Sơn.
- Đơn vị tư vấn: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- Thời gian thực hiện: Không quá 9 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được 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 (để b/c);
  - Lưu: VT, CN.
- H5.(2021)QDPPD\_NV QH Phan khu B

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Mai Xuân Liêm**