

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ**

Số: **4996/QĐ-UBND**

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

Thanh Hoá, ngày 26 tháng 12 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái
ven sông Đơ (khu số 6), thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá**

CHỦ TỊCH UBND 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 1816/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2011 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thị xã Sầm Sơn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 7153/SXD-QH ngày 12 tháng 12 năm 2016 về việc báo cáo thẩm định quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái ven sông Đơ (khu số 6), thị xã Sầm Sơn,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái ven sông Đơ (khu số 6), thị xã Sầm Sơn, với nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

Phạm vi lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu số 6, thị xã Sầm Sơn thuộc địa giới hành chính các xã Quảng Thọ (33,11 ha), xã Quảng Châu (399,02 ha), phường Quảng Tiến (80,3 ha), phường Trung Sơn (22,42) ha, phường Bắc Sơn (26,79 ha), phường Trường Sơn (7,0 ha) và 1 phần thuộc xã Quảng Phú (42,0 ha) thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 610,64 ha. Ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch như sau:

- Phía Bắc giáp: Sông Mã;
- Phía Nam giáp: Xã Quảng Thọ, huyện Quảng Xương;
- Phía Đông giáp: Phường Quảng Tiến; phường Trung Sơn; phường Bắc Sơn, thị xã Sầm Sơn;
- Phía Tây giáp: Xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hoá, xã Quảng Tâm, huyện Quảng Xương.

2. Dự báo quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: 3.710 người;
- Dân số dự báo đến 2025: 6.000 người.

3. Tính chất, chức năng:

- Là khu du lịch sinh thái ven sông Đơ gồm: Các dịch vụ phục vụ du lịch, vui chơi giải trí, các khu nghỉ dưỡng, các hoạt động du lịch sinh thái sông nước đặc thù gắn với truyền thống địa phương và văn hóa lối sống dân cư ven biển.
- Ngoài ra có các khu chức năng tiểu thủ công nghiệp, khu nhà ở mới, nhà ở cải tạo chỉnh trang và bến xe đầu mối của thị xã Sầm Sơn.

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

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Chỉ tiêu đất dân dụng: $68 \div 80 \text{ m}^2/\text{người}$; trong đó:
 - + Đất ở: $44,5 \text{ m}^2/\text{người}$
 - + Đất giao thông: $220 \text{ m}^2/\text{người}$.
 - + Đất công trình dịch vụ đô thị: $6 \text{ m}^2/\text{người}$.
 - + Đất cây xanh, TDTT: $402 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Đất khách sạn, biệt thự phục vụ du lịch: $50 \div 80 \text{ m}^2/\text{giường}$.

b) Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

- Hệ thống các công trình hạ tầng xã hội phục vụ công cộng trong đô thị như công trình giáo dục các cấp, y tế, TDTT, văn hoá, chợ... được tính toán và bố trí theo qui mô dân số, cơ cấu qui hoạch và tổ chức hành chính đô thị, đảm bảo chỉ tiêu thiết kế các công trình công cộng theo qui chuẩn xây dựng Việt Nam Qui hoạch xây dựng (QCXDVN01:2008/BXD). Bán kính phục vụ của các công trình công cộng trong các đơn vị ở không lớn quá 500m.

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Giao thông: đất giao thông 15÷30%;

+ Cấp điện: 1.500 KWh/người/năm;

+ Cấp nước: 180 lít/người/ngđ;

+ Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt;

+ Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,5 kg/người/ngđ;

+ Rác thải: thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của thành phố;

5. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích đất nằm trong ranh giới quy hoạch là 610,64 ha bao gồm các chức năng chính với cơ cấu sử dụng đất như sau:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Đất công cộng	7,80	1,28
2	Đất ở	26,73	4,38
3	Đất cây xanh	241,35	39,52
4	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	56,31	9,22
5	Đất du lịch sinh thái	136,72	22,39
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,05	0,34
7	Đất quân sự	1,20	0,20
8	Đất di tích	0,66	0,11
9	Đất dự trữ phát triển	1,72	0,28
10	Đất thương mại dịch vụ	3,59	0,59
11	Đất giao thông	132,52	21,70
	Tổng	610,64	100,00

6. Định hướng tổ chức không gian, phân khu chức năng chính:

6.1. Định hướng phát triển không gian:

a) Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Các tuyến ngang (Đông - Tây): Quốc lộ 47 hiện hữu, và Đại lộ Nam sông Mã đang thi công, đê Nam sông Mã, tuyến Nguyễn Khuyến kết nối với Đại lộ Nam sông Mã, tuyến đường Lê Thánh Tông, và tuyến đường Quảng Châu 1 theo định hướng quy hoạch chung.

- Các tuyến dọc (Bắc - Nam): Đường Quảng Thọ số 1, đường Tây Sầm Sơn 1, đường xã Quảng Châu, Tây Sầm Sơn 3 và đường Tây Sầm Sơn 3.

- Khu Công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp bố trí ở phía Tây khu đất (theo định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thị xã Sầm Sơn đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2035).

- Khu bến xe đối ngoại có quy mô khoảng 3ha được bố trí tại vị trí nút giao giữa tuyến xã Quảng Châu và Đại lộ Nam sông Mã.

* Toàn khu vực được chia thành 4 vùng cảnh quan không gian chính:

+ Không gian cảnh quan xanh: Đây là khu vực trũng, đang canh tác trồng lúa của các xã Quảng Châu.

+ Không gian khu ở:

+ Không gian công nghiệp:

+ Không gian sinh thái: (Bao gồm các hệ cây xanh ven sông Đơ, sông Thống Nhất và sông Mã).

b) Trục cảnh quan:

- Trục cảnh quan chủ đạo: được xác định lấy trục sông thống nhất và sông Đơ nhằm tận dụng không gian và cảnh quan tự nhiên rất đẹp của khu số 6;

- Trục cảnh quan chính: Gồm trục cảnh quan đại lộ Nam sông Mã và đường Duyên Hải chạy qua khu số 6;

- Trục cảnh quan phụ trợ: Tuyến đê Nam sông Mã và các tuyến đường kết nối với thị xã Sầm Sơn cũ.

- Cổng ra vào, biển hiệu quảng cáo phải theo đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

6.2. Phân khu chức năng:

6.2.1. Tổ hợp thương mại, dịch vụ du lịch sinh thái ven sông Đơ:

- Ký hiệu: (DLST...).

- Tổng diện tích: 136,72 ha.

- Mật độ xây dựng từ: $5 \div 10\%$.

- Tầng cao từ 1 ÷ 2 tầng, công trình dịch vụ có thể đến 3 tầng.

- Phần giáp với đê và nhìn thẳng ra sông Đơ, sông Thống Nhất. Khu đất này có diện tích lớn, và có vị trí có cảnh quan đẹp với các điểm nhìn thoáng, rộng về phía sông. Do vậy, nó có cơ sở để phát triển thành một tổ hợp thương mại, du lịch nghỉ dưỡng, tham quan, khám phá cảnh quan sinh thái sông ngòi độc đáo, bao gồm cả bến tàu thuyền và bến xe điện và trục đường dạo ven sông với cảnh quan chất lượng cao. Tổ chức thành các cụm nhà nghỉ, các khu biệt thự sinh thái, các tổ hợp chức năng vui chơi giải trí, dịch vụ hoàn chỉnh, tạo cho khu vực thành một quần thể du lịch sinh thái chuyên biệt.

6.2.2. Tổ hợp thương mại, dịch vụ:

- Ký hiệu: (DCDK.LÔ1.TMDV.01; DCDK.LÔ1.TMDV.02)

- Tổng diện tích: 3,59 ha.

- Mật độ xây dựng từ: $40 \div 50\%$.

- Tầng cao từ 5 ÷ 9 tầng.

- Phần giáp với đại lộ Nam sông Mã và đường Duyên Hải. Khu đất này có diện tích lớn, và có vị trí đẹp với các điểm nhìn tốt, rộng về phía sông. Có tiềm năng để phát triển thành một tổ hợp thương mại, dịch vụ nghỉ dưỡng, tham quan. Tổ chức thành các cụm công trình khách sạn và công trình thương mại cao cấp, các khu biệt thự, các tổ hợp chức năng vui chơi giải trí, dịch vụ hoàn chỉnh, tạo cho khu vực thành một quần thể khu trung tâm thương mại mang tầm vóc quốc tế theo đúng định hướng quy hoạch chung thị xã Sầm Sơn mở rộng.

6.2.3. Công trình công cộng:

- Ký hiệu: CC.

- Tổng diện tích: 7,80 ha.

- Mật độ xây dựng từ: $30 \div 40\%$.

- Tầng cao: 2 ÷ 5 tầng.

- Được bố trí tại các vị trí thuận tiện cho việc tiếp cận với dân cư xung quanh.

- Công trình hỗn hợp: Được quy hoạch dọc theo trục Quốc lộ 47 và đại lộ Nam sông Mã, nhằm mục đích tối đa hóa tiềm năng thương mại của trục đường này.

6.2.4. Đất nhà ở cải tạo chỉnh trang:

- Ký hiệu: DCCT.
- Tổng diện tích: 16,10 ha trên tổng diện tích đất ở 26,73 ha.
- Mật độ xây dựng từ: 40 ÷ 60%.
- Tầng cao: 2 ÷ 5 tầng.

Đối với khu ở cải tạo (dân cư đô thị hóa): Khoanh vùng cải tạo về kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước ...) nâng cấp và xây mới bổ sung các công trình hạ tầng xã hội như trạm y tế, nhà trẻ, chợ dân sinh, sân chơi, luyện tập thể thao... đạt chỉ tiêu tối thiểu như khu dân cư đô thị. Nhà ở của dân tùy thuộc từng khu vực sẽ nâng cấp cải tạo với tầng cao xây dựng cho phép từ 2 ÷ 5 tầng, bố trí cây xanh, sân vườn theo điều kiện có thể để tạo cảnh quan môi trường đô thị.

6.2.5. Đối với các khu xây mới:

- Ký hiệu: DCM.
- Tổng diện tích: 10,63 ha trên tổng diện tích 26,73 ha đất ở.
- Mật độ xây dựng từ: 40 ÷ 60%.
- Tầng cao: 2 ÷ 9 tầng.

Xây dựng tập trung thành các nhóm nhà ở trên một số khu vực định hướng phát triển quỹ nhà ở dự kiến, gồm các hình thức ở chung cư cao tầng từ 7 ÷ 9 tầng, nhà liên kế thấp tầng từ 3 ÷ 5 tầng, và nhà ở có vườn có tầng từ 2 ÷ 3 tầng, áp dụng các hình thức kiến trúc mang bản sắc dân tộc truyền thống, kết hợp nhẹ nhàng, hài hoà với sân vườn và cảnh quan thiên nhiên, hình thức thiết kế đơn giản, phong phú tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng khác nhau. Đối với nhà ở dạng chung cư thì phải bố trí chỗ để xe, sân chơi cho từng cụm và có thể bố trí không gian công cộng ở các tầng dưới như: nhà trẻ, dịch vụ...

6.2.6. Khu vực dự trữ phát triển:

- Ký hiệu: DTPT.
- Tổng diện tích: 1,72 ha;

Là khu vực đáp ứng các nhu cầu phát triển mới cho phía Nam Đại Lộ Nam sông Mã và phía Tây sông Đơ, xây dựng các khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng cho các dự án (đường Duyên Hải, Tây Sầm Sơn 3, Nguyễn Khuyến...) trong khu vực.

6.2.7. Hệ thống cây xanh - không gian mở:

- Ký hiệu: CX-CV, CX, CXVS;
- Tổng diện tích: 241,35 ha;
- Mật độ xây dựng từ: $5 \div 10 \%$;
- Tầng cao: $1 \div 2$ tầng.

Bao gồm công viên chính và các không gian mở, cây xanh cảnh quan rải rác dọc theo sông Đơ, sông Thống Nhất và sông Mã được kết nối thành một hệ thống không gian liên mạch, xuyên suốt. Hệ thống không gian cây xanh không những mang lại môi trường sống chất lượng cao, mà còn giúp ích cho việc tạo ra môi trường bền vững. Phối hợp với hệ thống mặt nước chạy bên trong, tất cả tạo nên một vùng không gian đậm, một lá phổi xanh của khu số 6 nói riêng và thị xã Sầm Sơn nói chung.

6.2.8. Công viên vui chơi giải trí:

- Là các khu đất giáp với dải cây xanh ven sông, không gian mở, tuy nhiên chức năng sử dụng đất được thương mại hoá hơn nhờ vào các công trình vui chơi giải trí được bố trí trong khuôn viên.

- Yêu cầu về chuẩn bị đất đai và sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật :

+ Chuẩn bị đất đai các khu ở mới đảm bảo không úng lụt và phù hợp với quy hoạch tổng thể. Cốt xây dựng thấp nhất từ 2,8m.

+ San lấp theo dự án đồng bộ từng khu vực khi có thiết kế được duyệt.

+ Nâng cao hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo DADT, cải tạo từng khu vực.

+ Xây dựng riêng biệt hệ thống thoát nước mưa và nước bẩn.

- Đối với cốt sân nhà, tầng cao nhà, mặt đứng nhà khi xây dựng sẽ tuân thủ theo hồ sơ được cấp thẩm quyền phê duyệt:

+ Các công trình kiến trúc dịch vụ phục vụ cho khu công viên cây xanh thiết kế đẹp, phong phú, mềm mại về tạo hình và kiểu dáng, khai thác tính dân tộc, chỉ xây dựng các công trình có quy mô nhỏ với tỷ lệ thích hợp không tạo ra các khối nặng nề che chắn tầm nhìn.

+ Cây xanh: Thiết kế cụ thể phù hợp với chức năng của từng khu vực.

+ Đối với công viên có bố trí mặt nước sẽ tổ chức làm đường ven hồ ,kết hợp kè đá chống xói lở tạo mỹ quan cho công viên.

+ Đối với các khu cây xanh cách ly, cây xanh lâm nghiệp sẽ trồng các loại cây phù hợp với địa hình, đất đai khu vực.

6.2.9. Yêu cầu đối với khu tiểu thủ công nghiệp:

- Ký hiệu: TTCN.

- Tổng diện tích: 56,31 ha.

- Mật độ xây dựng: 55 ÷ 60% .

- Tầng cao: 1 ÷ 3 tầng.

- Là các khu đất giáp với giải cây xanh ven sông, tiếp giáp với cảng Quảng Châu và về phía Tây của khu số 6, không gian xây dựng tập trung, tuy nhiên chức năng sử dụng đất được thương mại hoá và tổ chức theo mô hình khép kín, được cơ cấu hóa với đầy đủ các phân khu chức năng như tổng kho, khu điều hành bến bãi, khu cây xanh thể thao, nhà ở công nhân, hạ tầng kỹ thuật, khu sản xuất cũng được đảm bảo an toàn vận hành bằng hệ thống cây xanh cách ly, được đảm bảo tính quán lý chặt chẽ bằng hệ thống giao thông mạch lạc, kết nối với khu vực tại vị trí đường chính và liên hệ tốt với cảng Quảng Châu và Đại lộ Nam sông Mã.

- Cảng Quảng Châu (thuộc nhóm cảng biển Bắc Trung Bộ) là cảng tổng hợp quy hoạch mới, có chức năng kho tàng bến bãi, âu trú bảo cho tàu thuyền nghề cá, hậu cần cảng cá giúp giải quyết lao động tại chỗ cho nhân dân và phục vụ cho du lịch Sầm Sơn. Dự án quy hoạch cảng Quảng Châu cho phép tàu 1000 tấn ra vào, có công suất đến năm 2020 là 1,5 triệu tấn/năm và sau năm 2020 là 5 triệu tấn/năm. Dự án sẽ kết hợp với việc nâng công suất cảng Hới và cảng biển du lịch ở khu Nam Sầm Sơn cùng một số bến thuyền du lịch tạo thành tuyến du lịch biển Nghi Sơn – Sầm Sơn – Nga Sơn – Hạ Long, góp phần phục vụ cho nhu cầu công ăn việc làm cũng như du lịch, đáp ứng cho mục tiêu dài hạn về sau.

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất

STT	Chức năng loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Các chỉ tiêu			Tỉ lệ (%)
				Mật độ xd (%)	Tầng cao	Hệ số sdd	
I	Đất công cộng		7,80				1,28
1	Đất công cộng khu đất ở		4,95				
2	Đất trung tâm hành chính	Tthc.lô1*	2,22	30 ÷ 45	5 ÷ 9	1,5 ÷ 4,05	
3	Đất mầm non	Dcct.lô45.mn	0,63	30 ÷ 40	1 ÷ 3	0,3 ÷ 1,2	
II	Đất ở		26,73				4,38
1	Đất ở cải tạo chỉnh trang		16,10				
2	Đất ở mới		10,63				
III	Đất cây xanh		241,35				39,52
1	Cây xanh đất ở		6,79				
2	Đất cây xanh sinh thái ven sông	Cx-vs	65,72	5 ÷ 10	1	0,05 ÷ 0,1	
3	Đất công viên – thể dục thể thao	Cx_cv	17,39	6 ÷ 10	2 ÷ 2	0,05 ÷ 0,3	
4	Mặt nước	S	151,45	0	0	0	
IV	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp		56,31				9,22
1	Đất kho tàng lô 4 (cảng quảng châu)	Kt.lô4	15,82	55 ÷ 60	1÷3	0,5 ÷ 1,8	
2	Đất tiểu thủ công nghiệp lô 1	Ttcn.lô1	10,30	55 ÷ 60	1÷3	0,5 ÷ 1,8	
3	Đất tiểu thủ công nghiệp lô 2	Ttcn.lô2	16,74	55 ÷ 60	1÷3	0,5 ÷ 1,8	
4	Đất tiểu thủ công nghiệp lô 3	Ttcn.lô3	12,39	55 ÷ 60	1÷3	0,5 ÷ 1,8	
5	Đất tiểu thủ công nghiệp lô 5	Ttcn.lô5.bc	1,06	55 ÷ 60	1÷3	0,5 ÷ 1,8	
V	Đất du lịch sinh thái	Dlst	136,72				22,39
1	Đất du lịch sinh thái 2 - lô 1	Dlst2.lô1	8,28				
2	Đất du lịch sinh thái 2 - lô 2	Dlst2.lô2	22,51				
3	Đất du lịch sinh thái 2 - lô 3	Dlst2.lô3	8,31				
4	Đất biệt thự sinh thái - lô 1	Bst.lô1	3,71	5 ÷ 10	1 ÷ 2	0,05 ÷ 0,2	
5	Đất du lịch sinh thái 2 - lô 10	Dlst2.lô10	4,56	5 ÷ 10	1 ÷ 2	0,05 ÷ 0,2	
6	Đất du lịch sinh thái 2 lô 11 (khu đón tiếp cán bộ, con em miền nam tập kết ra bắc)	Dlst2.lô11	25,69	30 ÷ 40	1 ÷ 2	0,3 ÷ 0,8	
7	Đất du lịch sinh thái 2 lô 5*	Dlst2.lô5*	23,37				
8	Đất du lịch sinh thái 2 lô 5	Dlst2.lô5	19,68				
9	Đất du lịch sinh thái 2 lô 6	Dlst2.lô6	7,89				
10	Đất du lịch sinh thái 2 lô 7	Dlst2.lô7	6,31	5 ÷ 10	1 ÷ 2	0,05 ÷ 0,2	
11	Đất du lịch sinh thái 2 lô 8	Dlst2.lô8	6,41	5 ÷ 10	1 ÷ 2	0,05 ÷ 0,2	
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật		2,05				0,34
VII	Đất quân sự	Cxvs.lô1.qs	1,20	30 ÷ 40	3÷7	0,9 ÷ 2,8	0,20

STT	Chức năng loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Các chỉ tiêu			Tỉ lệ (%)
				Mật độ xd (%)	Tầng cao	Hệ số sdd	
VIII	Đất di tích	Cxvs.lô1.dt	0,66	30 ÷ 40	1÷3	0,3 ÷ 1,2	0,11
IX	Đất dự trữ phát triển		1,72				0,28
X	Đất thương mại dịch vụ		3,59				0,59
XI	Đất giao thông		132,52				21,70
1	Đất giao thông nội thị		44,32				
	Đất bến xe	Cx-cv.lô01.bx	2,57	5 ÷ 10	1	0,05 ÷ 0,1	
	Đất bãi đỗ xe	Btst.lô1.bdx	4,00				
	Đất giao thông		37,75				
2	Đất giao thông cấp đô thị	Gt	88,20				
	Tổng		610,64				100,0

7. Thiết kế đô thị:

- Bố cục quy hoạch công trình được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình.

- Mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu và tầng cao công trình tối đa, tối thiểu đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể, mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu và tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam; đồng thời, chiều cao công trình phải đảm bảo tính thống nhất, hài hòa và tương quan với chiều cao của các công trình lân cận.

- Chiều cao các nhà tầng, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc, phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và các mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận của từng khu chức năng và của toàn khu vực.

- Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính.

- Hình khối, sắc màu, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

* San nền: Chọn cao độ san nền thấp nhất cho khu vực xây dựng là 2,6m, khu vực cây xanh, công viên tối thiểu 2,2m.

- Kết hợp hài hoà cao độ nền khu dân cư hiện có, và cao độ nền của khu đất quy hoạch xây dựng mới.

- Độ dốc nền trung bình $i = 0,001 \div 0,01$ tạo độ dốc thuận lợi cho thoát nước mưa. Hệ thống thu nước mưa bao gồm các mương và cống đặt dọc theo hệ thống giao thông và các cống ngang, nước mưa theo hệ thống này được xả ra sông Đơ và sông Huyện.

- Tôn trọng cao độ khu dân cư hiện có giữ lại.

+ Khối lượng đào đất: 458.784,00 m³.

+ Khối lượng đắp đất: 3.880.561,15 m³.

* Thoát nước mưa:

Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, thiết kế hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến cống thoát nước tự chảy, ga thu, ga thăm bố trí hợp lý đảm bảo khả năng tự thoát cao nhất.

- Hướng thoát nước chính của khu vực được chia làm hai lưu vực:

+ Phía Tây Bắc của khu vực hướng thoát nước phía Đại lộ Nam sông Mã rồi chảy ra sông Đơ và sông Huyện.

+ Phía Đông Nam của khu vực hướng thoát nước về phía sông Đơ.

- Hệ thống thoát nước mưa ở đây được dự kiến là hệ thống thoát nước tự chảy hoàn toàn và là hệ thống riêng độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống cống thoát nước mưa được cấu tạo bởi các cống tròn BTCT đặt ngầm dưới lòng đường. Đối với các trục đường lớn (mặt cắt 15m) sẽ bố trí hai tuyến cống thoát nước mưa chạy sát hai bên lề đường, nhằm đảm bảo không phải đào cắt ngang đường khi sửa chữa, nạo vét. Đối với các tuyến đường nhỏ (mặt cắt 7,5m), chỉ bố trí một tuyến cống thoát giữa đường.

- Việc thu nước mưa mặt đường, được thực hiện bởi các giếng thu nước trực tiếp đặt tại mép đường với khoảng cách giữa các ga được lấy theo đường kính ống. Nước mưa từ các khu nhà được thu gom vào các ga thoát nước, sau đó theo các rãnh thoát nước quanh nhà đổ ra hệ thống thoát nước khu vực.

8.2. Quy hoạch giao thông:

a) Quy hoạch mạng lưới giao thông đối ngoại:

+ Đại lộ Nam Sông Mã tiếp giáp phía Tây Nam khu đô thị. Mặt cắt 1-1 (Đoạn nối thành phố Thanh Hoá - Thị xã Sầm Sơn có CGĐĐ = 67,0m); Mặt cắt 1A-1A (Đoạn từ Quảng Châu đến Âu tránh trú bão tàu thuyền phường Quảng Tiến CGĐĐ = 60,0m); Mặt cắt 2-2 (Đoạn từ Quảng Châu đến Quảng trường biển CGĐĐ = 46,0m)

+ Mặt cắt 3-3 và mặt cắt 4-4: Nối liền khu vực nghiên cứu với khu mở rộng thị xã Sầm Sơn và khu vực thị xã Sầm Sơn cũ có lộ giới CGĐĐ= 43,0m và 48,0 m.

b) Giao thông đường thủy:

Xây dựng cảng Quảng Châu với công suất 1,5 triệu tấn/năm ở phía Tây Bắc của dự án nhằm phục vụ trực tiếp khu công nghiệp thực phẩm và đẩy mạnh phát triển đồng bộ giao thông vận tải.

c) Giao thông nội bộ:

- Gồm các tuyến đường trung tâm khu công nghiệp, đường khu công nghiệp, đường vào khu nhà ở cao tầng thấp tầng, biệt thự, các khu sinh thái.

- Tổng chiều dài đường giao thông nội bộ: 38,99 km;

- Bến xe, bãi đậu xe: gồm 1 bến xe và 3 bãi đậu xe tập trung gần các khu công nghiệp, thương mại, hỗn hợp.

Bảng thống kê chi tiết các tuyến đường

Tên tuyến	Cấp đường	Loại đường	Tốc độ tính toán (Km/h)	MC Ngang (m)	L Tuyến (m)	Diện tích (m2)
Đại lộ Nam Sông Mã		Đường đối ngoại	80	67,00		
Mặt cắt 1A-1A	Đường phố cấp đô thị	Đường phố chính đô thị	80	60,00	1443,90	80858,40
Mặt cắt 2-2			80	46,00	980,47	45101,62
Mặt cắt 3-3			60	43,00	1105,02	47515,86
Mặt cắt 4-4			60	48,00	1164,11	55877,28
Mặt cắt 5-5	Cấp khu vực	Đường khu vực	60	35,00	526,40	18424,00
Mặt cắt 6-6			60	27,00	5147,32	138977,64
Mặt cắt 7-7	Cấp nội bộ	Đường phân khu vực	40	27,00	1351,96	36502,92
Mặt cắt 8-8			40	25,50	672,47	17147,99
Mặt cắt 9-9			40	19,00	1609,97	30589,43
Mặt cắt 10-10		Đường nội bộ	40	16,50	906,46	14956,59
Mặt cắt 11-11			40	13,50	10491,40	141633,90
Bến xe - Bãi đỗ xe						90410,99

8.3. Quy hoạch thoát nước:

a) Quy hoạch thoát nước mưa:

Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, thiết kế hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến cống thoát nước tự chảy, ga thu, ga thăm bố trí hợp lý đảm bảo khả năng tự thoát cao nhất.

- Hướng thoát nước chính của khu vực được chia làm hai lưu vực:

+ Phía Tây Bắc của khu vực hướng thoát nước phía Đại lộ Nam sông Mã rồi chảy ra sông Đơ và sông Huyện.

+ Phía Đông Nam của khu vực hướng thoát nước về phía sông Đơ.

- Hệ thống thoát nước mưa ở đây được dự kiến là hệ thống thoát nước tự chảy hoàn toàn và là hệ thống riêng độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống cống thoát nước mưa được cấu tạo bởi các cống tròn BTCT đặt ngầm dưới lòng đường. Đối với các trục đường lớn (mặt cắt 15m) sẽ bố trí hai tuyến cống thoát nước mưa chạy sát hai bên lề đường, nhằm đảm bảo không phải đào cắt ngang đường khi sửa chữa, nạo vét. Đối với các tuyến đường nhỏ (mặt cắt 7,5m), chỉ bố trí một tuyến cống thoát giữa đường.

- Việc thu nước mưa mặt đường, được thực hiện bởi các giếng thu nước trực tiếp đặt tại mép đường với khoảng cách giữa các ga được lấy theo đường kính ống. Nước mưa từ các khu nhà được thu gom vào các ga thoát nước, sau đó theo các rãnh thoát nước quanh nhà đổ ra hệ thống thoát nước khu vực.

b) Quy hoạch thoát nước thải:

*Thoát nước thải: Lưu lượng nước thải sinh hoạt: 3.420,0 m³/ ngđ

- Tổng lượng rác thải: 6,50 tấn/ngày

- Nước thải được thu gom về các trạm xử lý.

+ Khu công nghiệp nước thải được thu gom và xử lý riêng biệt tại trạm xử lý ở phía Tây khu vực, với công suất dự kiến của trạm xử lý Q=2.300 m³/ng.đêm.

+ Nước thải của khu đô thị và khu đất dịch vụ, khu sinh thái, được thu gom về 2 trạm xử lý đặt ở phía Đông Nam khu đất, công suất mỗi trạm xử lý dự kiến là 10.000(m³/ngđ).

8.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ lưới điện 110kV Quốc gia đầu nối tại trạm trung gian Sầm Sơn phía Tây núi Trường Lệ theo qui hoạch chung xây dựng mở rộng và cải tạo thị xã Sầm Sơn Tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2035 có công suất là 250MVA - 110/22kv để cấp cho khu vực nghiên cứu.

- Nhu cầu cấp điện: 12.390,84 KW.

- Lưới điện phân phối sẽ thống nhất sử dụng cấp điện áp 22KV, lưới điện hiện có sẽ được cải tạo lên 22KV, được thiết kế mạch vòng vận hành hờ với dự phòng 100% hoàn chỉnh trong từng khu đô thị.

- Trạm hạ áp 22/0,4KV đặt ở trung tâm của phụ tải (thuộc đất cây xanh hoặc đất hạ tầng) đảm bảo bán kính phục vụ không lớn hơn 500m.

- Lưới điện chiếu sáng dùng cáp ngầm, lấy điện từ các trạm 22/0,4KV theo từng khu vực. Chiếu sáng đường giao thông sử dụng đèn chiếu sáng sử dụng bóng đèn cao áp Natri hoặc cao áp thủy ngân. Các tuyến đường có mặt cắt ngang từ lòng đường nhỏ hơn 10,5m sử dụng chiếu sáng 1 hoặc 2 bên so le. Các tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường từ 10,5m trở lên sử dụng đèn chiếu sáng 2 bên.

8.5. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực, lấy từ nhà máy nước của thành phố Thanh Hoá có công suất dự kiến đến năm 2025 là $Q = 200.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Cụ thể lấy nước trực tiếp từ nhà máy nước Quảng Cát có công suất dự kiến $Q = 60.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Nước từ thành phố Thanh Hoá được dẫn qua đường ống cấp nước D900 dọc theo Quốc lộ 47, từ đường ống này nước được cấp cho khu vực qua các đường ống cấp nước D600, D500, D400, D200.

- Mạng lưới cấp nước: Nhu cầu dùng nước: $10.880 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Cấp nước chữa cháy thiết kế chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt, hình thức chữa cháy áp lực thấp. Mạng lưới truyền dẫn và phân phối sử dụng ống gang hoặc thép; Mạng lưới dịch vụ sử dụng ống thép tráng kẽm hoặc ống nhựa HDPE. Các trụ chữa cháy lấy nước từ mạng lưới truyền dẫn và phân phối ($>100 \text{ mm}$) được bố trí trên đường phố đảm bảo khoảng cách 150 m.

8.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc dự kiến được đầu nối từ đường dây thông tin liên lạc của thị xã cũ dọc theo các đường trục chính, đảm bảo dịch vụ thông tin liên lạc tốt nhất tới từng khu dân cư, khu sinh thái, khu công nghiệp. Với tổng nhu cầu thuê bao là 3.415 thuê bao và tổng chiều dài cáp thông tin liên lạc khoảng: $L = 10.084,60 \text{ m}$.

8.7. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

* Vệ sinh môi trường: Rác thải sinh hoạt được phân loại và thu gom theo các điểm tập kết đến trạm trung chuyển (theo quy hoạch chung), sau đó được vận chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung của thành phố Thanh Hóa.

9. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, san lấp, chuẩn bị kỹ thuật...).
- Xây dựng, cải tạo một số tuyến đường chính.
- Các công trình nhà ở tái định cư.
- Hệ thống công trình công cộng (hạ tầng xã hội).
- Xây dựng khu dịch vụ thương mại, dịch vụ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

a) Sở Xây dựng phối hợp với UBND thị xã Sầm Sơn:

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch phân khu được duyệt để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch cho địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

b) UBND thị xã Sầm Sơn phối hợp với các ngành liên quan và chính quyền địa phương:

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ ...).

- Tổ chức, chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng đô thị, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng và cải tạo đô thị trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, nguồn khai thác từ quỹ đất bằng các cơ chế chính sách theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thị xã Sầm Sơn và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
 - Viện QHKT Thanh Hóa;
 - Lưu: VT, CN.
- H7.(2016)QDPD_QHPK 1-2000 so 6 Sam Son.doc

CHỦ TỊCH

Nguyễn Đình Xứng