

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 2338 /QĐ- UBND

Thanh Hóa, ngày 17 tháng 6 năm 2019

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái,  
khu du lịch ven sông Mã, thành phố Sầm Sơn**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

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 Công ty cổ phần Tập đoàn FLC tại Tờ trình số 77/TTr-BĐT-FLC ngày 27 tháng 5 năm 2019; của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3141/SXD-PTĐT ngày 05 tháng 6 năm 2019 về việc hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, khu du lịch ven sông Mã, thành phố Sầm Sơn,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, khu du lịch ven sông Mã, thành phố Sầm Sơn, với những nội dung chính sau:

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

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp Sông Mã;
- Phía Nam giáp đường Đông Tây 2;
- Phía Đông giáp đường Thanh Niên cải dịch;
- Phía Tây giáp đường thôn Thành Thắng, đường Bắc Nam 1 (Dự án khu dân cư, tái định cư cánh đồng Sông Đông).

## **2. Quy mô lập quy hoạch:**

a) Quy mô diện tích: Khoảng 117,37 ha (sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết sau khi có bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500).

b) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: khoảng 3.500 người.
- Quy mô dân số quy hoạch 5.000 - 6.000 dân (bao gồm cả dân số quy đổi).

*(Việc dự báo quy mô dân số phải được tính toán, luận chứng chính xác trong giai đoạn nghiên cứu lập và trình duyệt quy hoạch).*

## **3. Tính chất, chức năng:**

a) Tính chất:

- Là khu du lịch sinh thái cao cấp phục vụ nghỉ mát, nghỉ dưỡng phía Đông Bắc thành phố Sầm Sơn.
- Là khu dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí, ẩm thực, sinh hoạt cộng đồng dân cư gắn với không gian ven biển.
- Là khu đô thị phục vụ du lịch trong bốn mùa của Sầm Sơn.

b) Chức năng:

- Khu ở: bao gồm dân cư hiện hữu, dân cư tái định cư và dân cư mới kèm theo hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ phục vụ dân cư.
- Trung tâm công cộng - thương mại dịch vụ.

#### 4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Căn cứ theo các quy định pháp luật hiện hành và Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án dự kiến như sau:

*Bảng chỉ tiêu đất đai và hạ tầng kỹ thuật*

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
A	Tầng cao xây dựng tối đa		
	+ Công trình dịch vụ, công cộng	Tầng	7
	+ Công trình cơ quan	Tầng	3
	+ Công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ	Tầng	5
	+ Công trình ở nhà vườn, biệt thự	Tầng	3
	+ Công trình ở liền kề, nhà ở tái định cư	Tầng	5
	+ Công trình điểm nhấn	Tầng	Xác định theo đặc thù
B	Mật độ xây dựng		
	+ Công trình dịch vụ, công cộng	%	≤50
	+ Công trình nhà phố thương mại, nhà ở liền kề, nhà ở tái định cư	%	≤90
	+ Công trình nhà ở biệt thự, nhà vườn	%	≤75
C	Hạ tầng kỹ thuật	%	
1	Giao thông		
	+ Vận tốc thiết kế đường chính	km/h	60
	+ Vận tốc thiết kế đường nội bộ	km/h	20-40
	+ Tỷ lệ đất giao thông	%	≥18
2	Cấp nước		
	+ Công trình ở	l/người.ngày	250
	+ Công trình dịch vụ công cộng	l/m <sup>2</sup> sàn.ngày	2-3
	+ Tưới cây khu ở	l/m <sup>2</sup> . ngày	3
	+ Rửa đường	l/m <sup>2</sup> .ngày	0.5
	+ Khu dịch vụ, kỹ thuật du lịch, nhà điều hành	l/m <sup>2</sup> sàn.ngày	2
3	Thoát nước thải		
	+ Công trình công cộng, dịch vụ, thương mại, khu ở	% nước cấp	80
	+ CTR sinh hoạt khu ở	kg/người.ngày	1
	+ CTR thải khu DV công cộng	kg/m <sup>2</sup> sàn.ngày	0.03
4	Cấp điện		

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
	+ Công trình ở	kw/hộ	8
	+ Chiều sáng cây xanh	kw/m <sup>2</sup>	0.8
	+ Chiều sáng giao thông	w/m <sup>2</sup>	1
	+ Chiều sáng công cộng, DV	w/m <sup>2</sup>	1
D	Khoảng lùi công trình		
	+ Công trình dịch vụ công cộng	m	0-2
	+ Công trình biệt thự nghỉ dưỡng	m	0-2

*Bảng các chỉ tiêu hạ tầng xã hội*

TT	Chức năng	Đơn vị	Chỉ tiêu đề xuất
1	Giáo dục		
	- Trường Mầm non	Chỗ/1000 người	50
		m <sup>2</sup> /1 chỗ	≥15
	- Trường học quốc tế (liên cấp tiểu học và trung học cơ sở)	Chỗ/1000 người	55
		m <sup>2</sup> /1 chỗ	≥12
2	Y tế	Trạm/đơn vị ở	1-2
	- Diện tích đất xây dựng công trình	m <sup>2</sup> /trạm	500
3	Nhà văn hóa - Thể dục thể thao		
	- Sân chơi nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	0,8
	- Sân tập thể thao	m <sup>2</sup> /người	0,5
		m <sup>2</sup> /công trình	≥2000
4	Thương mại		
	- Trung tâm thương mại, chợ	Công trình	1-2
		m <sup>2</sup> /công trình	≥3000

*(Các chỉ tiêu quy hoạch sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên cơ sở tuân thủ chủ trương, quy hoạch chung được duyệt, phù hợp với các dự án lân cận và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế Việt Nam hiện hành).*

## **5. Các nội dung và yêu cầu nghiên cứu chủ yếu.**

5.1. Yêu cầu về phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng:

a) Vị trí và vai trò khu vực lập quy hoạch:

- Xác định và đánh giá tiềm năng của khu vực lập quy hoạch với lợi thế tiếp giáp đường Thanh Niên, sông Mã, khu du lịch FLC Samson Golf links và khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn,...

- Phân tích mối liên kết với trung tâm thành phố Sầm Sơn, thành phố Thanh Hóa và các tỉnh trong Vùng Bắc Trung Bộ... Về mối liên hệ thuận tiện với các loại hình giao thông để rà soát và xác lập cụ thể vai trò của khu vực dự kiến theo quy hoạch chung và phân khu.

b) Đánh giá điều kiện tự nhiên và môi trường:

- Tổng quan các đặc điểm tự nhiên của khu vực nghiên cứu (về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy hải văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn...). Đặc biệt lưu ý đánh giá hải văn, thủy văn sông Mã (có ảnh hưởng trực tiếp tới việc đề xuất ý tưởng của dự án), đặc điểm cảnh quan sinh thái của đô thị trong mối liên kết với các khu vực xung quanh liền và các vùng lân cận.

- Đánh giá ảnh hưởng tiêu cực, tích cực của điều kiện tự nhiên tới khu vực xây dựng và sự phát triển của khu vực như tác động về mặt cảnh quan của hệ thống sông và các hành lang kỹ thuật vùng. Đánh giá chi tiết về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

- Nhận định các kết quả phân tích nêu trên, từ đó đề xuất các vấn đề cần phải giải quyết trong quy hoạch để khắc phục những nhược điểm (độ dốc, khả năng ngập lũ) và phát huy các ưu điểm tự nhiên của khu vực, từ đó xác định các khu vực có tiềm năng về tự nhiên, có thể khai thác tạo động lực phát triển kinh tế cho đô thị.

c) Hiện trạng về dân số, xã hội và các vấn đề cần giải quyết:

- Hiện trạng:

+ Đánh giá hiện trạng phát triển dân cư khu vực nghiên cứu, thống kê tỉ lệ dân số, lao động. Ngoài ra, cần đánh giá mức độ phát triển kinh tế, khả năng tăng trưởng, thu hút nguồn nhân lực, nguồn vốn đầu tư.

+ Đánh giá những ảnh hưởng tác động môi trường văn hóa lịch sử tới quá trình phát triển kinh tế, văn hóa và đời sống của cư dân khu vực.

- Các vấn đề và định hướng giải quyết trong đồ án:

+ Dân số khu vực nghiên cứu quy hoạch: Hiện trạng khoảng 3500 người, định hướng khoanh vùng và giữ lại các khu vực dân cư đông đúc, và di dời vị trí một số khu vực dân cư thưa thớt để phát triển hệ thống giao thông khu vực và dành quỹ đất phát triển các chức năng khác của đô thị. Bố trí các quỹ đất tái định cư cho các hộ dân phải giải phóng mặt bằng.

- Nghề nghiệp của dân cư bị tác động của dự án:

+ Đối với các ngư dân: Dự kiến quy hoạch 1 khu vực trung tâm hồ chợ nghề cá và bến neo đậu tàu thuyền để không ảnh hưởng tới đời sống kinh tế ngư dân trong khu vực nghiên cứu quy hoạch.

+ Đối với người làm nông nghiệp sau khi bị thu hồi đất: Sẽ tiến hành đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp sang phục vụ trong các công trình công cộng, thương mại dịch vụ và các hoạt động của đô thị du lịch.

d) Hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan và các vấn đề cần giải quyết:

- Hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan:

+ Đánh giá tình hình sử dụng đất khu vực lập quy hoạch theo các khu chức năng, thống kê sử dụng đất, nhận xét đánh giá các vấn đề tồn tại về sử dụng đất cần giải quyết.

+ Khoanh vùng các khu vực đặc thù, vùng bảo vệ cảnh quan (đặc biệt là vùng ven sông Mã), môi trường, vùng bảo vệ các hành lang kỹ thuật. Phân tích đánh giá vấn đề nhà ở và công trình kiến trúc, xác định các công trình, cụm công trình có giá trị....

Trên cơ sở đó đề xuất các nguyên tắc sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các vấn đề cần giải quyết đối với các công trình an ninh quốc phòng, tôn giáo tín ngưỡng:

+ Đối với đất an ninh quốc phòng: giữ lại các công trình, quy hoạch đất quốc phòng không xâm phạm vào.

+ Các công trình tôn giáo tín ngưỡng: giữ lại vị trí hiện trạng, cải tạo chỉnh trang.

+ Các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật nếu nằm trong khu vực cần giải phóng mặt bằng sẽ được xây mới hoàn trả lại các công trình bị giải phóng mặt bằng.

- Danh mục đề xuất và biện pháp cải tạo cho những công trình cần giữ lại trong khu vực quy hoạch cải tạo:

+ Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng giữ lại: Đền Ngự Ông.

+ Công trình công cộng giữ lại: Nhà văn hóa khu phố Thành Thắng, khu tập kết thuyền.

+ Công trình công cộng cải tạo di chuyển: Trường Mầm non trên khu phố Quang Vinh.

e) Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Chuẩn bị kỹ thuật (Hiện trạng nền xây dựng, thoát nước mưa); Giao thông (Đầu mối giao thông, mạng lưới, công trình và các loại hình giao thông...); Cấp nước (Nguồn, công trình đầu mối, mạng lưới, chất lượng, khả năng cung cấp...); Cấp điện (Nguồn, vị trí trạm biến áp, quy mô trạm, khả năng cung cấp, chất lượng mạng lưới...); Thông tin liên lạc; Thoát nước thải (Hiện trạng hệ thống thoát nước thải, khả năng đáp ứng khi đô thị phát triển...); Quản lý chất thải rắn, nghĩa trang (Hiện trạng thu gom chất thải rắn, vị trí bãi chôn lấp, khả năng thu gom, khu vực nghĩa trang, mức độ gần khu dân cư và ô nhiễm môi trường...).

- Đánh giá các ưu điểm, các vấn đề tồn tại liên quan đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần giải quyết trong quy hoạch chi tiết. Đánh giá mối liên quan về hiện trạng với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật như các tuyến chính, các công trình đầu mối bên ngoài khu vực thiết kế. Đánh giá, tổng hợp các giải pháp hạ tầng kỹ thuật của các dự án, đồ án đã có.

- Nêu thực trạng và đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên (nước, không khí, đất, hệ sinh thái...) và môi trường xã hội.

- Những vấn đề về môi trường và những vùng dễ bị tác động, những khuyến cáo về tình hình ô nhiễm, suy thoái môi trường; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.

f) Hiện trạng các dự án, chương trình đang triển khai:

- Nghiên cứu đánh giá tính khả thi của các dự án đầu tư trong khu vực quy hoạch và ngoài ranh giới có liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp, đặc biệt là việc kết nối các dự án về không gian, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các không gian tự nhiên xung quanh.

- Đối với các dự án, công trình đề biến, công trình quốc phòng, quy hoạch đất quốc phòng cập nhật các vị trí, quy hoạch vào đồ án.

g) Đánh giá tổng hợp hiện trạng:

- Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (SWOT) trong khu vực nghiên cứu phát triển.

- Xác định những nội dung, các vấn đề cần giải quyết và các ưu điểm cần phải khai thác làm cơ sở cho phương án (trên cơ sở đánh giá tổng hợp hiện trạng dân cư sinh sống, sử dụng đất, hiện trạng kiến trúc công trình, hạ tầng kỹ thuật, hiện trạng hạ tầng xã hội; các công trình tôn giáo, tín ngưỡng và các công trình an ninh quốc phòng...) hướng đến xây dựng khu đô thị du lịch phát triển bền vững.

## 5.2. Yêu cầu về dự báo phát triển

Trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, tính toán, xác định chi tiết các chỉ tiêu dân số, đất đai, tầng cao, mật độ, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tuân thủ các văn bản quy phạm pháp luật, phù hợp với nội dung đồ án và nhu cầu đầu tư phát triển.

## 5.3. Yêu cầu về nội dung nghiên cứu quy hoạch chi tiết

a) Nguyên tắc thiết kế:

- Bảo đảm tuân thủ khung phát triển từ các quy hoạch định hướng cấp trên.

- Bảo đảm tính hợp lý của tổ chức không gian các khu chức năng (khu dân cư hiện trạng; khu ở mới, tái định cư; công cộng dịch vụ; khu di tích tín ngưỡng, khu an ninh quốc phòng...) cũng như đảm bảo tính bền vững của môi trường và cảnh quan thiên nhiên.

- Không gian quy hoạch kiến trúc phải đạt được các yêu cầu về tổ chức không gian, đảm bảo môi trường sống và làm việc đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn.



- Đưa ra các phương án ứng xử hợp lý với các dự án được đầu tư triển khai xây dựng hoặc các đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Đảm bảo thuận lợi trong phân kỳ đầu tư và hiệu quả kinh tế của nhà đầu tư.

b) Cơ cấu quy hoạch các khu chức năng:

Căn cứ các đề xuất trong quy hoạch cấp trên và nhiệm vụ quy hoạch đã xác định, dự kiến cơ cấu các khu chức năng của dự án, phân chia cơ cấu rõ ràng, rành mạch nhưng vẫn đảm bảo tính kết nối thuận lợi giữa các khu chức năng trong và ngoài khu vực.

c) Quy hoạch sử dụng đất đai

- Khai thác tối đa hiệu quả giá trị quỹ đất xây dựng. Đảm bảo quy hoạch sử dụng đất tiết kiệm, hợp lý, đúng quy chuẩn quy phạm hiện hành về đất đai và xây dựng. Đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững, sinh thái cảnh quan và đặc trưng tự nhiên của địa phương.

- Đảm bảo tính toán khoa học, hợp lý trong việc sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu đất đai cho công trình cấp vùng, ưu tiên giành quỹ đất cho cây xanh theo tính chất đô thị phục vụ cho du lịch.

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho toàn bộ khu đất và từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định ngưỡng chỉ tiêu kinh tế xây dựng cho từng lô đất.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế.

- Xác định chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình.

- Xây dựng hệ thống bảng biểu cân bằng và sơ đồ cho hệ thống số liệu sử dụng đất.

- Đề xuất quy định quản lý sử dụng đất nhằm đảm bảo khai thác hiệu quả đầu tư và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai.

d) Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Khai thác tối đa lợi thế cảnh quan, môi trường sinh thái sông Mã, vào bố cục không gian của khu vực.

- Tổ chức không gian kiến trúc sinh động, hấp dẫn, tạo được đặc trưng và tạo sức hút về du lịch. Kết nối hài hòa với cảnh quan xung quanh.

- Khái quát các ý tưởng tổ chức không gian, từ đó đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo các khu vực chức năng. Đề xuất và mô tả hình ảnh không gian quy hoạch toàn khu, cảnh quan tổng thể gắn kết với các khu vực liền kề đặc biệt là gắn kết khu vực với các không gian, hoạt động ven sông Mã. Nghiên cứu khu vực xây dựng hiện hữu, các dự án xung quanh, tổ chức khớp nối, gắn kết theo định hướng quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn đã được phê duyệt.

- Đề xuất liên kết không gian trọng tâm các khu vực theo các điểm - tuyến - diện đã xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu. Nghiên cứu đề xuất mô hình tổ hợp khối kiến trúc công trình phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu địa phương và tiết kiệm năng lượng.

- Đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, theo các trục không gian; đề xuất tổ chức không gian cho các khu trung tâm, các trục không gian chính, không gian cây xanh, mặt nước và điểm nhấn khu vực... Các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực.

- Tổ chức các khu trung tâm, khu công viên, công trình chức năng theo nguyên tắc tổ chức mạng lưới tầng bậc, theo phân cấp, đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân, bán kính phục vụ thuận lợi và tăng cường các tiện ích công cộng.

- Trong phương án quy hoạch cần đề xuất bãi neo đậu tàu thuyền cho dân cư.

#### e) Thiết kế đô thị:

- Thiết kế đô thị: Đề xuất được khung thiết kế đô thị tổng thể, Xác định các khu vực quan trọng cần phải khống chế và kiểm soát xây dựng bao gồm các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong các khu chức năng. Lựa chọn không gian chủ đạo (Khu trung tâm, các khu chức năng, không gian mở, các trục không gian, ...), lựa chọn các điểm nhấn của đô thị.

- Nghiên cứu, xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn khác nhau, đặc biệt là các hướng nhìn ra biển. Đề xuất chi tiết về thiết kế tầng cao, hình khối kiến trúc, màu sắc, ánh sáng, và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực. (Theo quy định của: Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013)

#### f) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ phù hợp với nhu cầu của dự án, cũng như phù hợp với khu vực lân cận theo định hướng của quy hoạch chung, đảm bảo khớp nối hạ tầng với khu vực xung quanh. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm:

- Quy hoạch san nền và thoát nước mưa: Xác định cốt cao độ xây dựng cho từng lô đất, và các công trình chính, tại các nút giao, tính toán khối lượng và phương án đào đắp san nền. Đề xuất giải pháp công trình chuẩn bị kỹ thuật: kè biển, chắn ...vv;

- Quy hoạch giao thông: Cập nhật dự án, đồ án đã được duyệt, khớp nối hệ thống giao thông đối ngoại và khu vực. Xác định mạng lưới đường giao thông đường bộ, đường thủy, chỉ giới, mặt cắt ngang đường, các bãi đỗ xe, đường dạo cảnh quan,... các thông số kỹ thuật chính; đất giao thông (ngầm - nếu có), đảm bảo đấu nối hợp lý với mạng giao thông chung của khu vực;

- Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu cấp điện và thông tin liên lạc, vị trí và công suất các trạm biến áp chính, mạng lưới đường dây trung thế hạ thế, mạng lưới truyền tải thông tin;

- Quy hoạch cấp nước: Xác định nhu cầu, công trình đầu mối, nguồn nước, bể chứa, mạng lưới đường ống và các thông số kỹ thuật đảm bảo nhu cầu dùng nước sinh hoạt và nước chữa cháy của khu vực;

- Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang: Xác định quy mô chỉ tiêu thoát nước, công trình đầu mối, giếng thu hồ ga, trạm xử lý, tính toán mạng lưới và thông số kỹ thuật... và đảm bảo kết nối hợp lý với hệ thống thoát nước hiện có trong khu vực. Xác định chỉ tiêu, khối lượng rác

thải, phương án thu gom và xử lý rác thải. Nhu cầu an táng, nghĩa trang, biện pháp di dời giải tỏa nghĩa địa hiện hữu...;

- Xác định sơ bộ khối lượng đầu tư xây dựng.

g) Đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC)

- Phân tích, đánh giá môi trường, xác định các tác động đến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch; Đề xuất tiêu chí bảo vệ môi trường;

- Đề xuất các biện pháp để giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khi triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết đô thị;

- Đề xuất kế hoạch giám sát môi trường;

- Đề xuất các phương án ứng phó với biến đổi khí hậu;

- Xác định khối lượng đầu tư xây dựng công trình.

h) Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội

Tính toán nhu cầu về hệ thống các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu của khu vực lập quy hoạch chi tiết và khu Quy hoạch chi tiết dự án FLC SamSon Golf Links và các dự án tại Khu du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn.

i) Kinh tế xây dựng

- Khái toán tổng mức đầu tư, các hạng mục thành phần;

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

j) Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt

- Quy định chung cho toàn bộ khu đất quy hoạch.

- Quy định cụ thể các chỉ tiêu sử dụng đất lô đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, các thông số kỹ thuật hạ tầng và môi trường.

- Phân công trách nhiệm thực hiện quy hoạch và các quy định khác có liên quan.

## **6. Yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm**

### **6.1. Hồ sơ khảo sát địa hình:**

Theo quy định tại Thông tư 05/2011/TT-BXD ngày 09/6/2011 của Bộ Xây dựng về việc Quy định kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công tác khảo sát lập bản đồ địa hình phục vụ quy hoạch và thiết kế xây dựng.

## 6.2. Phân bản vẽ quy hoạch:

TT	Danh mục sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
I	Phân bản vẽ:		
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	1/5000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc, cảnh quan	QH-02A	1/500
3	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất	QH-02B	1/500
4	Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng	QH-03A	1/500
5	Bản đồ đánh giá hiện trạng môi trường	QH-03B	1/500
6	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-04	1/500
7	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.	QH-05	1/500
8	Các bản vẽ minh họa Thiết kế đô thị	QH-06	Thích hợp
	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới:		
9	- Bản đồ quy hoạch giao thông	QH-07A	1/500
	- Bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng	QH-07B	1/500
10	Bản đồ quy hoạch san nền và thoát nước mưa	QH-08	1/500
11	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-09	1/500
12	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang	QH-10	1/500
13	Bản đồ quy hoạch cấp điện và Thông tin liên lạc	QH-11	1/500
14	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình ngầm (nếu có)	QH-12	1/500
15	Bản đồ Đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC)	QH-13	1/500
16	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-14	1/500
II	Phân văn bản:		
17	Thuyết minh tổng hợp, thuyết minh tóm tắt, hồ sơ trình duyệt, các văn bản pháp lý kèm theo		A3
18	Dự thảo: Tờ trình; Quyết định phê duyệt; Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.		A4

**7. Kinh phí lập quy hoạch chi tiết:** Do Công ty cổ phần Tập đoàn FLC tự bố trí và không được bồi hoàn trong bất kỳ trường hợp nào (theo Công văn số 9811/UBND-CN ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh).

## 8. Tổ chức thực hiện.

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thanh Hóa;
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hoá.
- Cơ quan tổ chức lập và trình duyệt: Công ty cổ phần Tập đoàn FLC.
- Thời gian lập, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch: Tối đa 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ được phê duyệt.

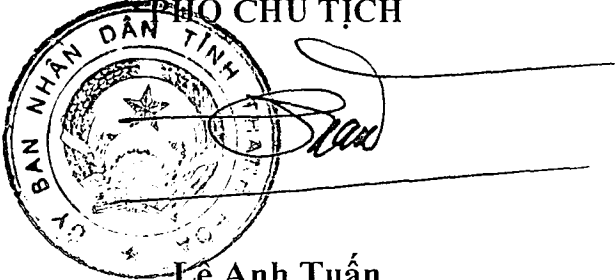
**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

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; 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;
  - Lưu: VT, CN.
- H3.(2019)QDPD\_NV QHCT KDT ven song Ma FLC.doc

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Anh Tuấn**