

UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ

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

Số: 72 /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày 09 tháng 07 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu - khu số 3), phường Trung Sơn, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

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 thẩm định số 6886/SXD-QH ngày 30 tháng 11 năm 2016 về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu - khu số 3), phường Trung Sơn, thị xã Sầm Sơn,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu - khu số 3), phường Trung Sơn, thị xã Sầm Sơn, với nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô, tính chất

1.1. *Phạm vi ranh giới:* Khu vực nghiên cứu lập đồ án quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Trung Sơn, thị xã Sầm Sơn. Ranh giới như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường Hai Bà Trưng (phân khu số 4, 5);
- Phía Nam: Giáp đường Lê Thánh Tông (phân khu số 2);

- Phía Đông: Giáp biển Đông;
- Phía Tây: Giáp đường Trần Hưng Đạo (phân khu số 6).

1.2. Quy mô diện tích: Diện tích lập quy hoạch khoảng 213,0 ha

1.3. Tính chất:

- Là trung tâm Văn hóa - Du lịch - Công cộng của thị xã Sầm Sơn (bao gồm quần thể Quảng trường biển - Phố đi bộ - trung tâm thông tin du lịch, hội nghị hội thảo quốc tế);

- Là khu đô thị - thương mại - dịch vụ, nghỉ dưỡng ven biển Sầm Sơn.

2. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

2.1. Quy mô dân số, đất đai:

- Dân số hiện trạng 2014: 13.295 người

- Dự báo dân số đô thị đến năm 2025 khoảng: 30.000 người, trong đó: Dân số hiện trạng khu vực lập quy hoạch khoảng 13.295 người; Dân số dự kiến phát triển khoảng 6.705 người; Dân số quy đổi từ khách du lịch và lao động phục vụ du lịch khoảng 10.000 người.

2.2. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị: 65,7 m²/người;

Trong đó:

+ Đất ở hiện trạng: 44,5 m²/người;

+ Đất ở mới: 35,4 m²/người;

+ Đất giao thông: 21,15 m²/người;

+ Đất công trình dịch vụ đô thị: 3,5 m²/người;

+ Đất cây xanh, TDTT: 3,7 m²/người;

- Đất khách sạn, biệt thự phục vụ du lịch: 13,2 m²/người;

2.3. Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội :

a) Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội:

- Trường mẫu giáo: 13 m²/cháu;

- Trường tiểu học: 15 m²/hs;

- Trường trung học cơ sở: 15 m²/hs;

- Trường THPT: 20,5m²/hs.

3. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch 213,0 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 (m2)	Tỉ lệ (%)
I	Đất xây dựng đô thị	1.971.148,0	92,54
1	Đất công cộng	46.927,0	2,20
2	Đất y tế	6.927,0	0,33
3	Đất giáo dục	65.589,0	3,08
4	Đất thương mại dịch vụ	81.383,0	3,82
5	Đất ở	816.387,0	38,33
6	Đất khách sạn	132.452,0	6,22
7	Đất cây xanh - tdt, quảng trường	113.312,0	5,32
8	Đất di tích, tôn giáo	11.121,0	0,52
9	Đất công nghiệp - ttcn	61.513,0	2,89
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	885,0	0,04
11	Đất giao thông	634.652,0	29,80
II	Đất khác	158.852,0	7,46
1	Mặt nước	51.973,0	2,44
2	Bãi cát, không gian ven biển	106.879,0	5,02
	Tổng	2.130.000,0	100,00

4. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất

Stt	Chức năng loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Các chỉ tiêu			Tỷ lệ (%)
				Mật độ xd (%)	Tầng cao	Hệ số sdd	
I	Đất xây dựng đô thị	17.598,0	1.971.148,0				92,54
1	Đất công cộng	CC	46.927,0				2,20
1.1	Bảo tàng biển	CC.01	12.087,0	30 ÷ 35	3 ÷ 4	0,9 ÷ 1,4	
1.2	Nhà hát	CC.02	14.816,0	30 ÷ 35	3 ÷ 4	0,9 ÷ 1,4	
1.3	Nhà nghiệp vụ công an tỉnh Thanh Hóa	CC.03	5.175,0	30 ÷ 35	7 ÷ 10	2,1 ÷ 3,5	
1.4	Nhà văn hóa	CC.04	1.625,0	20 ÷ 25	1 ÷ 2	0,2 ÷ 0,5	
1.5	Nhà văn hóa	CC.05	5.084,0	20 ÷ 25	1 ÷ 2	0,2 ÷ 0,5	
1.6	UB phường Trung Sơn	CC.06	3.276,0	30 ÷ 40	2 ÷ 5	0,6 ÷ 2,0	
1.7	Công an phường Trung Sơn	CC.07	828,0	30 ÷ 40	2 ÷ 5	0,6 ÷ 2,0	

Stt	Chức năng loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Các chỉ tiêu			Tỷ lệ (%)
				Mật độ xd (%)	Tầng cao	Hệ số sdd	
1.8	Nhà văn hóa	CC.08	2411	20 ÷ 25	1 ÷ 2	0,2 ÷ 0,5	
1.9	Nhà văn hóa	CC.09	1625	60 ÷ 70	1 ÷ 2	1,2 ÷ 1,4	
1.10	Nhà văn hóa	CC.10	749,0	20 ÷ 25	1 ÷ 2	0,2 ÷ 0,5	
2	Đất y tế	YT	6.927,0				0,33
2.1	Trạm y tế Trung Sơn	YT.01	3.111,0	30 ÷ 40	1 ÷ 3	0,3 ÷ 1,2	
2.2	Phòng khám đa khoa 01	YT.02	3.816,0	30 ÷ 40	1 ÷ 3	0,3 ÷ 1,2	
3	Đất giáo dục	GD	65.589,0				3,08
3.1	Trường mầm non 01	GD.01	4.009,0	30 ÷ 40	1 ÷ 2	0,3 ÷ 0,8	
3.2	Trường mầm non 02	GD.02	3.809,0	30 ÷ 40	1 ÷ 2	0,3 ÷ 0,8	
3.3	Trường mầm non 03	GD.03	2.366,0	30 ÷ 40	1 ÷ 2	0,3 ÷ 0,8	
3.4	Trường mầm non 04	GD.04	2.895,0	30 ÷ 40	1 ÷ 2	0,3 ÷ 0,8	
3.5	Trường tiểu học 01	GD.05	11.512,0	30 ÷ 40	2 ÷ 5	0,6 ÷ 2,0	
3.6	Trường tiểu học 02	GD.06	6.086,0	30 ÷ 40	2 ÷ 5	0,6 ÷ 2,0	
3.7	Trường THCS	GD.07	4.794,0	30 ÷ 40	2 ÷ 5	0,6 ÷ 2,0	
3.8	Trường THPT	GD.08	16.446,0	30 ÷ 40	2 ÷ 5	0,6 ÷ 2,0	
3.9	Trường THCS và tiểu học	GD.09	13.672,0	30 ÷ 40	2 ÷ 5	0,6 ÷ 2,0	
4	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	81.383,0				3,82
4.1	Chợ mới sầm sơn	TMDV.01	15.154,0	40 ÷ 60	5 ÷ 9	2,0 ÷ 5,4	
4.2	Thương mại dịch vụ	TMDV.02	16.988,0	40 ÷ 60	5 ÷ 9	2,0 ÷ 5,4	
4.3	Thương mại dịch vụ	TMDV.03	15.948,0	40 ÷ 60	5 ÷ 9	2,0 ÷ 5,4	
4.4	Thương mại dịch vụ	TMDV.04	2.120,0	50 ÷ 60	7 ÷ 9	3,5 ÷ 5,4	
4.5	Thương mại dịch vụ	TMDV.05	9.065,0	60 ÷ 80	9 ÷ 12	5,4 ÷ 9,6	
4.7	Thương mại dịch vụ	TMDV.06	3.136,0	60 ÷ 80	9 ÷ 12	5,4 ÷ 9,6	
4.8	Thương mại dịch vụ	TMDV.07	5.022,0	60 ÷ 80	9 ÷ 12	5,4 ÷ 9,6	
4.9	Thương mại dịch vụ	TMDV.08	8.164,0	50 ÷ 70	4 ÷ 5	2,0 ÷ 3,5	
4.10	Thương mại dịch vụ	TMDV.09	5.786,0	50 ÷ 70	4 ÷ 5	2,0 ÷ 3,5	
5	Đất ở		816.387,0				38,33
5.1	Đất ở cải tạo chính trang	CTCT	592.366,0	40 ÷ 60	2 ÷ 5	0,8 ÷ 3,0	
5.2	Đất ở mới	OM	22.4021,0	60 ÷ 80	3 ÷ 5	1,8 ÷ 4,0	
6	Đất khách sạn	KS	132.452,0				6,22
6.1	Khách sạn 01	KS.01	24.723,0	50 ÷ 60	9 ÷ 15	4,5 ÷ 9,0	
6.2	Khách sạn 02	KS.02	16.621,0	50 ÷ 60	9 ÷ 15	4,5 ÷ 9,0	
6.3	Khách sạn 03	KS.03	27.747,0	50 ÷ 60	9 ÷ 15	4,5 ÷ 9,0	
6.4	Khách sạn 04	KS.04	5.446,0	50 ÷ 60	9 ÷ 15	4,5 ÷ 9,0	
6.5	Khách sạn 05	KS.05	13.250,0	55 ÷ 80	6 ÷ 18	3,3 ÷ 14,4	
6.6	Khách sạn 06	KS.06	14.135,0	40 ÷ 50	3 ÷ 7	1,2 ÷ 3,5	

Stt	Chức năng loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Các chỉ tiêu			Tỷ lệ (%)
				Mật độ xd (%)	Tầng cao	Hệ số sdd	
6.7	Khách sạn 07	KS.07	10.036,0	55 ÷ 65	7 ÷ 18	3,85 ÷ 11,7	
6.8	Khách sạn 08	KS.08	9.348,0	55 ÷ 65	9 ÷ 18	4,95 ÷ 11,7	
6.9	Khách sạn 09	KS.09	1.979,0	40 ÷ 50	3 ÷ 7	1,2 ÷ 3,5	
6.10	Khách sạn 10	KS.10	5.157,0	55 ÷ 65	18 ÷ 15	9,9 ÷ 16,25	
6.11	Khách sạn 11	KS.11	4.010,0	55 ÷ 65	18 ÷ 15	9,9 ÷ 16,25	
7	Đất cây xanh - tdt, quảng trường	CV - TDTT	113.312,0	10	1	0,1	5,32
8	Đất di tích, tôn giáo	DT	11.121,0	-	-	-	0,52
9	Đất công nghiệp - tten	CN	61.513,0	50 ÷ 60	1 ÷ 5	0,3 ÷ 3,0	2,89
		CN.01	7.386,0	50 ÷ 60	1 ÷ 5	0,3 ÷ 3,0	
		CN.02	18.008,0	50 ÷ 60	1 ÷ 5	0,3 ÷ 3,0	
		CN.03	19.674,0	50 ÷ 60	1 ÷ 5	0,3 ÷ 3,0	
	Cx cách ly		16.445,0				
10	Đất hạ tầng kỹ thuật		885,0				0,04
11	Đất giao thông	GT	634.652,0				29,80
	Bãi đỗ xe	BĐX	16.579,0	10 ÷ 15	1 ÷ 2	0,1 ÷ 0,3	
	Đường giao thông		618.073,0				
II	Đất khác		158.852,0				7,46
1	Mặt nước	MN	51.973,0	-	-	-	2,44
11	Bãi cát, không gian ven biển	DC	106.879,0				5,02
	Tổng		2.130.000,0				100,0

5. Phân khu chức năng:

Phương án điều chỉnh quy hoạch trên nguyên tắc tôn trọng hiện trạng, trên cơ sở các công trình hiện trạng đã có và theo tính toán dự báo phát triển đô thị, mở rộng nâng cấp các công trình hiện trạng và hình thành thêm các công trình công cộng mới để đảm bảo về quy mô và nhu cầu sử dụng. Cụ thể:

5.1. Đất công cộng: Tổng diện tích: 4,692 .

- Ký hiệu: (CC01 ÷ CC10)).

- Mật độ xây dựng từ: 30 ÷ 40%; nhà văn hóa: 20-70%;

- Tầng cao: 1 ÷ 5 tầng.

- Các công trình công cộng trong khu vực gồm các công trình công cộng cấp thị xã và các công trình công cộng cấp phân khu.

- Các công trình công cộng Quảng Trường Biển: Xác định theo định hướng QHC đã được phê duyệt: có các công trình bảo tàng Biển và Nhà hát: 2,7 ha.

- Công trình công cộng khu vực: Tôn trọng hiện trạng, trên cơ sở các công trình hiện trạng đã có và theo tính toán dự báo phát triển đô thị, mở rộng nâng cấp các công trình hiện trạng và hình thành thêm các công trình công cộng mới để đảm bảo về quy mô và nhu cầu sử dụng.

5.2. Đất y tế (YT):

- Tổng diện tích: 0,69 ha.

- Mật độ xây dựng từ: 30 ÷ 40%.

- Tầng cao: 1 ÷ 3 tầng.

- Bố trí tổ chức 1 trạm y tế tại vị trí hiện trạng, cải tạo chỉnh trang cơ sở vật chất; và 1 phòng khám đa khoa, đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư trong khu vực.

5.3. Đất giáo dục (GD)

- Tổng diện tích: 6, 5589 ha.

- Mật độ xây dựng từ: 30 ÷ 40%.

- Tầng cao: 2 ÷ 5 tầng.

- Bố trí 5 trường mẫu giáo (mỗi trường khoảng 250 cháu) quy mô khoảng 1,3 ha; 2 Trường tiểu học (mở rộng diện tích 2 trường học hiện trạng theo quy mô tính toán) quy mô khoảng 1,76 ha; 2 Trường THCS: quy mô khoảng 1,65 ha; 1 Trường THPT (trường Nguyễn Thị Lợi): mở rộng về quy mô trường học) quy mô khoảng 1,65 ha.

5.4. Đất thương mại, dịch vụ (TMDV):

- Tổng diện tích: 8,14 ha.

- Mật độ xây dựng từ: 40 ÷ 60%.

- Tầng cao từ 5 ÷ 9 tầng.

- Tuân thủ theo quy hoạch chung các Trung tâm thương mại được tổ chức tập trung: Dọc tuyến trục quảng trường biển và trên tuyến đường Nguyễn Du; Phố đi bộ - chợ đêm - kết hợp tuyến thương mại: kéo dài từ đường Nguyễn Du đến quảng trường bố trí đài phun nước, bồn hoa cây cảnh, tranh tượng nghệ thuật...

- Bố trí chợ mới Sầm Sơn: có diện tích 1,51 ha.

5.5. Đất ở (CTCT, OM):

- Tổng diện tích: 81,6 ha.
- Mật độ xây dựng từ: 40 ÷ 60%.
- Tầng cao: 2 ÷ 5 tầng.
- Đất dân cư hiện hữu cần cải tạo, chỉnh trang: Diện tích khoảng 59,23 ha. Nâng cấp, cải tạo cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường. Chỉnh trang diện mạo kiến trúc, từng bước hiện đại, nâng cao chất lượng tiện nghi đô thị.
- Đất dân cư được phân lô quy hoạch mới: Diện tích khoảng 23,76 ha. Từng bước xây dựng hiện đại, đồng bộ cả công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

5.6. Đất khách sạn (CX):

- Tổng diện tích: 13,24 ha.
- Mật độ xây dựng từ: 50 ÷ 60%.
- Tầng cao: 3 ÷ 18 tầng.
- Khu khách sạn nhà nghỉ tập trung phía Đông khu vực nghiên cứu, tiếp giáp đường Hồ Xuân Hương và Biển Đông; Khu nghỉ dưỡng cán bộ phòng không quân nằm ở phía Nam đường Hai Bà Trưng có diện tích 1,2 ha; Khu khách sạn nhà nghỉ hiện thuộc các Bộ, ngành, UBND các tỉnh chuyển đổi theo quyết định 317 – TTg ngày 29/6/1993. Tiến hành xây dựng cải tạo, nâng cấp các khách sạn theo hướng hiện đại, cao tầng, đạt tiêu chuẩn Quốc tế.
- Đối với các nhà nghỉ do dân tự xây (dạng nhà chia lô có diện tích nhỏ) cần nâng cấp, tổ chức lại kiến trúc cảnh quan, cây xanh, sân vườn và các dịch vụ đạt tiêu chuẩn khách sạn 3 sao trở lên.

5.7. Đất cây xanh - TDTT, quảng trường (CV - TDTT):

- Tổng diện tích: 11,33 ha
- Mật độ xây: 10%.
- Tầng cao: 1 tầng.
- Bao gồm công viên chính, công viên vườn hoa, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly, cây xanh hai bên đường giao thông và các không gian mở công cộng nằm trong các đơn vị ở 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.

5.8. Đất di tích, tôn giáo (DT)

- Tổng diện tích: 1,11 ha;
- Mật độ xây dựng từ: 30 ÷ 40 %;
- Tầng cao: 1 tầng.

- Giữ nguyên tại các vị trí hiện nay. Nâng cấp tôn tạo lại kiến trúc và cảnh quan của các khu di tích. Gồm các công trình: đền Đề Lĩnh, thánh đường giáo sư Sầm Sơn.

5.9. Đất công nghiệp - TTCN (CN):

- Tổng diện tích: 6,15 ha;
- Mật độ xây dựng từ: 50 ÷ 60 %;
- Tầng cao: 1 ÷ 5 tầng.

Là khu TTCN tổ chức theo mô hình làng nghề thủ công mỹ nghệ, phục vụ du lịch.

6. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, thiết kế đô thị:

6.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

Vùng cảnh quan không gian chính: Chia thành 4 vùng:

- Không gian cảnh quan xanh: (khu cây xanh công viên và khu cây xanh khu vực quảng trường Biển và phố đi bộ).
- Không gian khu ở: (Các nhà ở phát triển mới dự kiến, khu nhà ở cải tạo chỉnh trang do đô thị hóa, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội).
- Không gian ven biển: (Các không gian phía Đông đường Hồ Xuân Hương đã được đầu tư phục vụ cho nhu cầu du lịch).
- Không gian Quảng trường và phố đi bộ: (Bao gồm khu vực quảng trường, phố đi bộ, chợ đêm, Nhà hát và bảo tàng biển).

6.2. Trục cảnh quan:

- Trục cảnh quan chủ đạo: được xác định lấy trục đường Hồ Xuân Hương, đường Lê Thánh Tông, quảng trường Biển và đường quốc lộ 47 mới.
- Trục cảnh quan chính: gồm trục cảnh quan tại đường Thanh niên cải dịch, đường Lý Tự Trọng và đường Nguyễn Du. Cụ thể:

+ Các tuyến ngang (Đông - Tây): Đường Hai Bà Trưng, đường Nguyễn Khuyến, đường Lê Thánh Tông, đường Nguyễn Hồng Lẽ.

+ Các tuyến dọc (Bắc - Nam): Quốc lộ 47, đường Hồ Xuân Hương, đường Nguyễn Du, đường Thanh Niên cải dịch và đường Ngô Quyền.

+ Khu du lịch sinh thái núi Trường Lệ, khu đô thị hai bên bờ sông Đơ và phía Đông đường Hồ Xuân Hương.

- Trục cảnh quan phụ trợ: tuyến đường Hai Bà Trưng, đường Phạm Ngũ Lão,... và các tuyến liên kết nhỏ.

- Khu vực bãi đỗ xe nằm trong Trung tâm quảng trường Biển và phố đi bộ

6.3. Thiết kế đô thị:

- Bố cục quy hoạch công trình cần 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 phải 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 phải 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.

- Công 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.

7. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Tổng diện tích đất giao thông: 63,46 ha; Trong đó bến bãi đỗ xe diện tích khoảng: 1,66 ha.

*** Giao thông đối ngoại:**

- Trục Cảnh Quan: Nằm phía Tây Bắc của dự án, là một trong những tuyến đường trọng yếu kết nối khu vực với Thị xã Sầm Sơn cũ với đại lộ Nam Sông Mã đi thành phố Thanh Hóa. Mặt cắt 1-1 (CGĐĐ = 46,0m, lòng đường 8*2m, phân cách 20m, vỉa hè 5*2m);

- Đường Thanh Niên cải dịch: Là một trong những tuyến đường trọng yếu kết nối khu vực với Thị xã Sầm Sơn mở rộng ở khu vực xã Quảng Châu. Mặt cắt 2-2 (CGĐĐ = 43,0m, lòng đường 11,5*2m, phân cách 5m, vỉa hè 7,5*2m);

- Đường Hồ Xuân Hương: Nằm phía Đông của dự án, tuyến đường du lịch ven biển kết nối khu vực với Thị xã Sầm Sơn. Mặt cắt 3-3 (CGĐĐ = 37,50m, lòng đường 11,25*2m, phân cách 3m, vỉa hè 6*2m);

- Quốc lộ 47 mới: Nằm phía Tây của dự án, là một trong những tuyến đường trọng yếu kết nối khu vực với Thị xã Sầm Sơn cũ và Thị xã Sầm Sơn mở rộng về phía Nam. Mặt cắt 4-4 (CGĐĐ = 34,0m, lòng đường 9*2m, phân cách 3m, vỉa hè 6,5*2m);

*** Giao thông nội bộ:**

Gồm các tuyến đường trung tâm khu dân cư, kết nối các khu chức năng của khu vực với các khu vực lân cận. Với chỉ giới đường đỏ:

- MC 5-5: CGĐĐ: 31,00m; lòng đường 7*2m, phân cách 2m, vỉa hè 7,5*2m);

- MC 6-6: CGĐĐ: 27,00m; lòng đường 7,5*2m, phân cách 2m, vỉa hè 5*2m);

- MC 7-7: CGĐĐ: 19,50m; lòng đường 5,25*2m, vỉa hè 4,5*2m);

- MC 8-8: CGĐĐ: 16,50m; lòng đường 7,5m, vỉa hè 4,5*2m);

- MC 9-9: CGĐĐ: 32,00m; lòng đường 12m, vỉa hè 10*2m);

Kết cấu mặt đường đề xuất là bê tông nhựa.

* Bến xe, bãi đậu xe: bố trí 2 bãi đỗ xe tập trung, tổng diện tích 1,6579 ha.

Các trục đường chính bố trí các điểm đỗ xe buýt, khoảng cách các điểm đỗ trung bình $500 \div 600\text{m}$ một điểm đỗ.

7.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

* San nền:

- Cao độ nền thiết kế thấp nhất 2,80m, cao nhất 5,15m.

- Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang chỉ tiến hành điều chỉnh cao độ cục bộ theo từng khu nhỏ.

- Tôn trọng địa hình tự nhiên, bảo đảm khu vực nghiên cứu quy hoạch không bị ngập lụt.

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

- Thoát nước mặt thuận lợi.

- Khối lượng san lấp ít, giảm tối đa kinh phí cho công tác chuẩn bị kỹ thuật khu đất xây dựng.

* Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa của khu vực được dựa trên cơ sở định hướng thoát nước mưa quy hoạch chung thị xã Sầm Sơn, bám sát tính chất lưu vực tự nhiên hiện có và quy hoạch san nền cũng như căn cứ vào quá trình phát triển của khu Đô thị.

- Theo đó hướng thoát nước chính của khu vực được chia làm hai lưu vực

Lấy đường Nguyễn Du làm đỉnh phân lưu:

+ Phía Tây của khu vực hướng thoát nước ra phía quốc lộ 47 mới rồi chảy ra sông Đơ.

+ Phía Đông của khu vực hướng thoát nước về cống chính đường Bà Triệu rồi thoát về phía sông Đơ.

- Xây dựng hệ thống công tròn BTCT (kích thước ghi trên bản vẽ) đầu nối với hệ thống sông ngòi để tiêu nước cho khu vực qua các cửa xả.

7.3. Cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện: 23.779,55 KW.
- 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.
- 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, mỗi trạm lắp đặt 1 hoặc nhiều máy biến áp tùy theo đặc điểm và kế hoạch phát triển phụ tải.
- 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.
- Chiếu sáng các khu cây xanh và công trình công cộng lựa chọn kiểu đèn phù hợp với kiến trúc cảnh quan.

7.4. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: 9.175 m³/ngđ.
- Nguồn nước: 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 $Q = 60.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ (đã được dự kiến trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thanh Hoá đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2035).
- 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: Các tuyến ống trên mạng phân phối được bố trí trên vỉa hè dọc theo tuyến đường có đường kính D100 ÷ D200. Tại các nút trên mạng bố trí van khóa để điều chỉnh nước thuận tiện cho sửa chữa và đấu nối, sử dụng ống nhựa cao cấp HDPE

- Hệ thống chữa cháy là hệ thống áp lực thấp. Khi có cháy xe cứu hoả đến lấy nước tại các trụ cứu hoả, áp lực cột nước tự do lúc này không được nhỏ hơn 10m. Trụ cứu hoả được bố trí trên các tuyến ống D100mm trở lên, khoảng cách trung bình giữa 2 trụ là 150m.

7.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

* Thoát nước thải:

- Lưu lượng nước thải sinh hoạt: 6.320 m³/ ngày

- Tổng lượng rác thải: 27,00 tấn/ngày

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

- Trạm xử lý ở phía Tây khu vực, với công suất dự kiến của trạm xử lý là: Q = 10.000 m³/ng.đêm.

- Trạm xử lý đặt ở phía Đông Nam khu đất (theo quy hoạch chung mở rộng thị xã Sầm Sơn), công suất mỗi trạm xử lý dự kiến là 10.000(m³/ngđ).

- Chiều sâu chôn ống tối thiểu là 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh ống và không quá 4.5m tính đến đáy ống.

* Vệ sinh môi trường:

- Nghĩa địa: Khu vực được dùng nghĩa trang mới theo quy hoạch chung vị trí xây dựng khu nghĩa địa mới tại phía Tây thôn Minh Sơn, xã Quảng Minh.

- Các nghĩa địa đã có: Di dời các nghĩa địa, khu mộ hiện có nằm bên ngoài nghĩa địa Quy hoạch (Các nghĩa địa nằm rải rác trong các khu dân cư, các khu vườn, các cánh đồng của khu vực) về nghĩa trang nhân dân mới của thị xã.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Tổ chức không gian cây xanh và các không gian mở trong đô thị, cây xanh dọc các tuyến phố, sân vườn trong các khu vực chức năng sẽ giúp cải thiện môi trường sinh thái tại khu vực;

- Thực hiện các biện pháp quan trắc môi trường để có biện pháp xử lý phù hợp khi có diễn biến môi trường bất lợi;

- Các hoạt động xây dựng đô thị phải được thực hiện đúng quy trình quy định để giảm thiểu các tác động môi trường. Mạng lưới cơ sở hạ tầng xây dựng đồng bộ, hoàn thiện và khai thác theo từng khu vực;

- Dừng hoạt động các nghĩa trang phân tán của các thôn theo từng giai đoạn quy hoạch. Khoanh vùng giữ lại thành các công viên nghĩa trang hoặc di dời khi có nhu cầu xây dựng đô thị hoặc đầu tư cơ sở hạ tầng của thị xã;

- Đảm bảo khoảng cách ly giữa các khu vực nghĩa trang và khu dân cư.

9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:

- 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 lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 (nay gọi là quy hoạch phân khu - Phân khu số 3), phường Trung Sơn, thị xã Sầm Sơn 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.

H10.(2016)QDPD_DC QHPK 1-2000 so 3 Sam Son.doc

CHỦ TỊCH



Nguyễn Đình Xứng