

**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 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A - Khu trung tâm dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng ven biển và đô thị 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;

Căn cứ Kết luận số 2089-KL/TU ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A - Khu trung tâm dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng ven biển và đô thị thành phố Sầm Sơn và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu H - Khu trung tâm thương mại và các đô thị mới thành phố Sầm Sơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 7252/SXD-QH ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc đề nghị phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A - Khu trung tâm dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng ven biển và đô thị thành phố Sầm Sơn.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A - Khu trung tâm dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng ven biển và đô thị thành phố Sầm Sơn, với nội dung như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch

1.1. Phạm vi ranh giới:

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

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

1.2. Diện tích lập quy hoạch:

Quy mô diện tích lập quy hoạch là 734,92ha thuộc một phần địa giới hành chính của các phường: Trường Sơn, Bắc Sơn, Trung Sơn, Quảng Cư. Trong đó: Phường Trường Sơn: 31,22ha; phường Bắc Sơn: 51,33ha; phường Trung Sơn: 94,47ha; phường Quảng Cư: 557,9ha.

1.3. Tính chất:

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

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

2.1. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: khoảng 24.000 người;
- Dân số dự kiến đến năm 2040: khoảng 50.000 người.

2.2. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Chỉ tiêu đất dân dụng: 75m²/người; trong đó:

- + Đất công cộng đô thị: 2,35m²/người;
- + Đất đơn vị ở: 35,27m²/người;
- + Đất cây xanh, TDTT (đô thị + đơn vị ở): 10,41m²/người;
- + Đất đường giao thông và giao thông tỉnh: 26,94m²/người.

2.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông:

- + Mật độ đường: 3÷5 km/km²;
- + Bề rộng làn xe tính toán: 3,5÷3,75m;
- + Tỷ lệ đất giao thông đô thị $\geq 17\%$.

- Cấp điện:

- + Điện sinh hoạt: 5KW/hộ;
- + Điện công trình công cộng: 50W/m² sàn;
- + Điện chiếu sáng công viên cây xanh: 10KW/ha;
- + Điện chiếu sáng đường phố: 10KW/ha.

- Cấp nước:

- + Cấp nước sinh hoạt: 180l/ng.ngđ;
- + Công cộng đô thị: 40m³/ha.ngđ;
- + Công cộng đơn vị ở và dịch vụ khác : 15% nước sinh hoạt.

- Thông tin liên lạc:

- + Phụ tải sinh hoạt: 1 thuê bao/hộ gia đình;
- + Phụ tải công cộng: 1 thuê bao/100 m² sàn.

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

(Các chỉ tiêu trong đồ án có thể thay đổi tùy theo tình hình thực trạng của khu vực, các dự án đã và đang triển khai trên địa bàn phân khu).

3. Quy hoạch sử dụng đất

3.1. Đất dân dụng

a) Đất công cộng đô thị:

- Đất công cộng (ký hiệu DCC): Tầng cao: từ 1 - 2 tầng; mật độ xây dựng công trình: 30-40%; hệ số sử dụng đất: 0,4 - 1,2 lần.

- Đất y tế (ký hiệu DYT): Tầng cao: từ 1 - 15 tầng; mật độ xây dựng công trình: 40 - 60%; hệ số sử dụng đất: 0,4 - 9 lần.

- Đất trường học (ký hiệu DTH):

+ Trường mầm non và trường trung học cơ sở: Tầng cao: 1 - 3 tầng; mật độ xây dựng công trình: 40%; hệ số sử dụng đất: 0,4 - 1,2 lần.

+ Trường dự bị đại học dân tộc, trung tâm giáo dục thường xuyên, trung tâm bồi dưỡng cán bộ thanh thiếu niên: Tầng cao: từ 1 - 7 tầng; mật độ xây dựng công trình: 40-60%; hệ số sử dụng đất: 0,4 - 4,2 lần.

b) Đất ở:

- Đất ở dân cư hiện trạng, chỉnh trang, cải tạo (ký hiệu HTCT):

+ Tầng cao: từ 2 - 5 tầng;

+ Mật độ xây dựng công trình: 60 - 80%;

+ Hệ số sử dụng đất: từ 1,2 - 4,0 lần.

- Đất ở tái định cư và đất ở mới (ký hiệu DCM-TĐC và DCM):

+ Tầng cao: từ 3 - 5 tầng;

+ Mật độ xây dựng công trình: 60 - 80%;

+ Hệ số sử dụng đất: từ 1,8 - 4,5 lần.

- Đất ở mới trong khu vực dự án Khu đô thị du lịch sinh thái và sân golf của FLC:

+ Tầng cao: từ 2 - 10 tầng;

+ Mật độ xây dựng công trình: 60- 80%;

+ Hệ số sử dụng đất: từ 1,8 - 8 lần.

c) Đất cây xanh - công viên (ký hiệu CX-CV):

- Tầng cao: từ 1 - 2 tầng;

- Mật độ xây dựng: 5%;

- Hệ số sử dụng đất: 0,1 lần.

d) Đất trung tâm thể dục, thể thao (ký hiệu TDTT):

- Tầng cao: từ 1 - 3 tầng;

- Mật độ xây dựng công trình: 15 - 30%;

- Hệ số sử dụng đất: từ 0,1 - 0,9 lần.

e) Đất giao thông đô thị:

Có tổng diện tích là: 134,7 ha; trong đó:

- Đường giao thông có tổng diện tích 129,32 ha;
- Bãi đỗ xe (P) có tổng diện tích 5,38 ha.

3.2. Đất khác trong phạm vi dân dụng

a) Đất thương mại, kinh doanh, dịch vụ (ký hiệu TM-DV):

- Tầng cao: từ 1 -20 tầng;
- Mật độ xây dựng công trình: 30 - 75%;
- Hệ số sử dụng đất: từ 0,3 - 14 lần.

b) Đất quảng trường, vui chơi, giải trí (ký hiệu QT):

- Tầng cao: từ 1 - 2 tầng;
- Mật độ xây dựng công trình: 5 - 15%;
- Hệ số sử dụng đất: từ 0,1 lần.

c) Đất sân Golf (ký hiệu G):

- Tầng cao: từ 1 - 3 tầng;
- Mật độ xây dựng công trình: 5 - 10%;
- Hệ số sử dụng đất: từ 0,05 – 0,1 lần.

3.3. Đất ngoài dân dụng

a) Đất bãi neo đậu tàu thuyền (ký hiệu BNDDT):

- Tầng cao: từ 1 - 2 tầng;
- Mật độ xây dựng công trình: 10%;
- Hệ số sử dụng đất: từ 0,1 – 0,2 lần.

b) Đất trụ sở cơ quan (Ký hiệu TSCQ):

- Tầng cao: từ 1 - 5 tầng;
- Mật độ xây dựng công trình: 40%;
- Hệ số sử dụng đất: từ 0,4 - 2 lần.

c) Đất anh ninh quốc phòng, tôn giáo, di tích (ký hiệu ANQP và DTG): Khi xây dựng, cải tạo sẽ được quy định cụ thể của các cơ quan quản lý có liên quan.

d) Đất cây xanh tâm linh (ký hiệu CXTL): Là khu vực không xây dựng công trình, có chức năng làm không gian xanh trong đô thị.

e) Đất bãi cát và mặt nước: Là không gian dành cho du lịch, nghỉ dưỡng, sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư trong và ngoài khu vực.

4. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	Tổng diện tích lập quy hoạch (ha)		734,92		
STT	Hạng mục	Ký hiệu	Tổng		
A	Quy mô dân số (người)		50.000		
B	Chức năng sử dụng đất		Diện tích đất	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
			(ha)	(%)	(m ² /người)
	Tổng		734,92	100	
I	Đất dân dụng		374,35	50,94	74,87
1	Đất công cộng đô thị		11,73	1,60	2,35
1.1	Đất công cộng	DCC	1,92	0,26	
1.2	Đất y tế	DYT	2,87	0,39	
1.3	Đất trường học	DTH	6,94	0,94	
2	Đất đơn vị ở		176,19	23,97	35,24
2.1	Đất ở hiện trạng, chỉnh trang, cải tạo	HTCT	79,8	10,86	
2.2	Đất ở quy hoạch mới		96,39	13,12	
2.2.1	Đất ở tái định cư	DCM-TĐC	34,73	4,73	
2.2.2	Đất ở dân cư mới	DCM	61,66	8,39	
3	Đất cây xanh công viên	CX-CV	49,99	6,80	10,00
4	Đất trung tâm thể dục, thể thao	TDTT	1,4	0,19	
5	Đất giao thông		135,04	18,37	27,01
5.1	Đường giao thông		129,66	17,64	
5.2	Bãi đỗ xe	BDX	5,38	0,73	
II	Đất khác trong phạm vi dân dụng		163,73	22,28	32,75
1	Đất thương mại, kinh doanh, dịch vụ	TM-DV	82,47	11,22	16,49
2	Đất quảng trường	QT	5,1	0,69	
3	Đất sân Golf	G	76,16	10,36	
III	Đất ngoài dân dụng		196,84	26,78	39,37
1	Bãi neo đậu tàu thuyền	HTKT	0,29	0,04	
2	Đất trụ sở cơ quan	TSCQ	0,5	0,07	
3	Đất an ninh quốc phòng	DQP	0,89	0,12	
4	Đất tôn giáo, di tích	DTG	0,1	0,01	
5	Đất cây xanh tâm linh	CXTL	0,5	0,07	
6	Đất cây xanh cách ly		12,92	1,76	
7	Đất bãi cát		54,75	7,45	
8	Đất mặt nước (kênh, hồ, sông, biển)		126,89	17,27	

5. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị

5.1. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu:

* Hệ khung không gian phân khu A dựa trên các tuyến giao thông chính gồm:

- Các tuyến ngang (Đông - Tây): Đường Trần Nhân Tông, đường Lê Lợi, đường Lê Thánh Tông, đường Hai Bà Trưng, đường Tây Sơn, đường Bà Triệu, đường Hoàng Hoa Thám, đường Đông Tây 2.

- Các tuyến dọc (Bắc - Nam): Đường Nguyễn Du, đường Thanh Niên và đường Hồ Xuân Hương.

* Tổng thể về cấu trúc không gian và hướng phát triển:

- Không gian từ đường Hai Bà Trưng về phía Bắc nằm trong phạm vi ranh giới của phường Quảng Cư sẽ dành cho phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và sân Golf (dự án FLC Sầm Sơn Golf Links và khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn); khu cây xanh công viên phục vụ du lịch sinh thái cộng đồng ven sông; các khu ở bao gồm cả khu ở mới (đất ở mới và đất ở tái định cư), khu ở hiện hữu; khu trường học, trạm y tế, nhà văn hóa; các công trình thương mại, dịch vụ (trong đó có thể kết hợp ở, khách sạn, dịch vụ, thương mại, resort...); công trình tôn giáo tín ngưỡng; bãi đỗ xe.

- Không gian từ đường Hai Bà Trưng về phía Nam đến đường Lê Thánh Tông nằm trong phạm vi ranh giới của phường Trung Sơn sẽ là khu quảng trường biển; các công trình thương mại, kinh doanh, dịch vụ (có thể kết hợp ở, khách sạn, các loại hình kinh doanh dịch vụ ...), khu ở tái định cư; công trình tôn giáo tín ngưỡng.

- Không gian từ đường Lê Thánh Tông về phía Nam đến chân núi Trường Lệ nằm trong phạm vi của phường Bắc Sơn và phường Trường Sơn sẽ là các công trình thương mại, kinh doanh, dịch vụ (có thể kết hợp ở, khách sạn, các loại hình kinh doanh dịch vụ ...); trung tâm y tế; trung tâm văn hóa, thể dục thể thao; công viên cây xanh, trung tâm nghiên cứu đào tạo; trường dự bị đại học, trường đại học, dạy nghề...

5.2. 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.

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

6.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Dựa vào các tuyến đường đã có và tuân thủ “Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040”, và các dự án đã được phê duyệt, xây dựng hệ thống giao thông theo dạng ô bàn cờ.

- Một số tuyến đường hiện trạng đã bê tông hóa và rải nhựa được giữ lại tận dụng làm mang lưới đường giao thông nội bộ phục vụ cho khu dân cư.

- Quy mô mặt cắt giao thông được thiết kế theo cấp đường, giao thông đối ngoại, giao thông chính khu đô thị và giao thông phục vụ trong tiểu khu, với chiều rộng làn xe được tính toán với modun 3,5 và 3,75m. Bao gồm các loại đường chính sau:

Tổng hợp quy mô các tuyến đường giao thông và bãi đỗ xe

ST T	Hạng mục	Kí hiệu mặt cắt	Lòng đường (m)	Vĩa hè (m)	Phân cách (m)	Khoảng lùi (m)	Quy mô (m)
I	Giao thông đối ngoại						
1	Đường Trần Nhân Tông	1-1	8,0 + 8,0	2x5,0	20	5	46
2	Đường Lê Lợi	2-2	9,0 + 9,0	2x 6,0	4	3	34
II	Đường trục chính đô thị						
1	Đường Nguyễn Du	3-3	12	2x10		5	32
		4-4	11,25 + 11,25	2x 6,0	3	5	37,5
		5-5	7,5	2x5,0			17,5
2	Đường Hồ Xuân Hương	6-6	7,5 + 7,5	2x5,25			25,5
		7-7	11,25 + 11,25	2x 6,0	3	5	37,5
3	Đường Lê Thánh Tông	8-8	9,0 + 9,0	2x7,25	10	3	42,5
4	Đường Hai Bà Trưng	9-9	7,5 + 7,5	2x6,50	5	3	33
5	Đường Thanh Niên	10-10	7,5 + 7,5	2x7,0	5	3	34
		11-11	9,0 + 9,0	2x7,5	10	3	43
III	Đường chính đô thị						
1	Đường Tây Sơn	12-12	7,0 + 7,0	2x7,25	2		30,5
2	Đường Bà Triệu	12-12	7,0 + 7,0	2x7,25	2	3	30,5
3	Đường Hoàng Hoa Thám	13-13	7,5 + 7,5	2x5,0	10	3	35
4	Đường Đông Tây 2	14-14	11,25	2x6,0			23,25
5		15-15	11,25+11,25	2x6,0	3	3	37,5
IV	Đường khu vực						
1	Đường Đông Tây 1 cải dịch	16-16	15	6,0 + 5,0			26
2	Đường Nguyễn Hồng Lễ	17-17	15	2x6,0			27
3	Đường Tô Hiến Thành	18-18	7,5	2x4,5			16,5
4	Đường Lê Hoàn	19-19	9	2x5,0			19
		20-20	6,0 + 6,0	2x5,0	4		26

ST T	Hạng mục	Kí hiệu mặt cắt	Lòng đường (m)	Vĩa hè (m)	Phân cách (m)	Khoảng lùi (m)	Quy mô (m)
5	Đường Lê Lai	21-21	7	2x4,75			16,5
6	Đường Tống Duy Tân	18-18	7,5	2x4,5			16,5
7	Đường Nguyễn thị Lợi	18-18	7,5	2x4,5			16,5
V	Đường phân khu vực						
1	Đường Lê Văn Hưu	22-22	7,5	2x4,0			15,5
2	Đường Nguyễn Văn Cừ	23-23	7,5	2x3,0			13,5
3	Tuyến số 1	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
4	Tuyến số 2	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
5	Tuyến số 3	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
6	Tuyến số 4	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
7	Tuyến số 5	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
8	Tuyến số 6	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
9	Tuyến số 7	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
10	Tuyến số 8	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
11	Tuyến số 9	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
12	Tuyến số 10	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
13	Tuyến số 11	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
14	Tuyến số 12	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
15	Tuyến số 13	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
16	Tuyến số 14	24 - 24	7,5	7,0 + 5,0			19,5
17	Tuyến số 15	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
18	Tuyến số 16	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
19	Tuyến số 17	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
20	Tuyến số 18	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
21	Tuyến số 19	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
22	Tuyến số 20	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
23	Tuyến số 21	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
24	Tuyến số 22	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
25	Tuyến số 23	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
26	Tuyến số 24	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
27	Tuyến số 25	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
28	Tuyến số 26	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
29	Tuyến số 27	25-25	7,5 + 7,5	2x5,0	5		32
30	Tuyến số 28	26-26	7,5 + 7,5	2x5,0	2		25

ST T	Hạng mục	Kí hiệu mặt cắt	Lòng đường (m)	Via hè (m)	Phân cách (m)	Khoảng lùi (m)	Quy mô (m)
31	Tuyến số 29	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
32	Tuyến số 30	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
33	Tuyến số 31	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
34	Tuyến số 32	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
35	Tuyến số 33	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
36	Tuyến số 34	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
37	Tuyến số 35	27-27	11,5	2x4,0			19,5
38	Tuyến số 36	28-28	15	2x5,0			25
39	Tuyến số 37	29-29	15	8,0 + 5,0			28
40	Tuyến số 38	29-29	15	8,0 + 5,0			28
41	Tuyến số 39	32-32	11	2x5,0			21
42	Tuyến số 40	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
43	Tuyến số 41	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
44	Tuyến số 42	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
45	Tuyến số 43	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
46	Tuyến số 44	22-22	7,5	2x4,0			15,5
47	Tuyến số 45	23-23	7,5	2x3,0			13,5
48	Tuyến số 46	5 - 5	7,5	2x5,0			17,5
49	Đường Đông Tây 3	30-30	10,5	2x2,5			15,5
VI	Tuyến đường đê	31-31	6				6
VII	Bãi đỗ xe						53.800,0

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - thoát nước mưa

6.2.1. San nền:

- San nền tạo mặt bằng dốc đều về 2 phía Đông, Đông Bắc để thuận lợi cho việc tiêu nước ra sông Mã và ra biển.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, với độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức $\Delta H=0,1m$.

- Nền được thiết kế với độ dốc khoảng $i \geq 0,004$ thoát ra các tuyến thoát nước chính của khu vực và của Thành phố Sầm Sơn.

+ Cao độ san nền cao nhất là : 3,50m.

+ Cao độ san nền thấp nhất là : 2,60 m.

- Khu vực dân cư hiện trạng, di tích được giữ nguyên cao độ nền.

+ Tổng khối lượng đắp nền : 211.703 m³.

6.2.2. Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước tự chảy hoàn toàn và là hệ thống riêng độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- Để đảm bảo mỹ quan đô thị, đảm bảo giữ được khoảng không gian để trồng cây xanh đô thị, 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 đường 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 đường 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.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ trạm bơm tăng áp Quảng Hưng.

- Hệ thống đường ống cấp nước thiết kế trong đồ án là ống nhựa cao cấp HDPE có khẩu độ lần lượt là D250, D200, D150, D110.

- Mạng ống cấp được không chế bởi các tê, cút, van khoá.

- Ống cấp nước dịch vụ đầu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thủy.

- Ống cấp nước 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 D110mm trở lên, khoảng cách trung bình giữa 2 trụ là 150m.

6.4. Quy hoạch cấp điện:

* Nguồn cấp: Được lấy từ lưới điện 22KV của trạm biến áp Sầm Sơn.

* Nguyên tắc bố trí, thiết kế trạm biến thế, mạng lưới hạ thế, chiếu sáng đô thị:

- Trạm biến áp phân phối : trong dự án nghiên cứu ta sử dụng trạm biến áp kios xây mới, các loại trạm thiết kế mới giải quyết vấn đề tiết kiệm đất, mỹ quan đô thị và ngầm hoá lưới điện. Các trạm này được đấu nối chuyển tiếp để có thể vận hành từ 2 phía.

- Các trạm biến áp sử dụng trạm kios, các trạm này bố trí đặt trong các khu đất cây xanh hoặc đặt trong các tầng hầm nhà cao tầng.

- Trạm đặt gần đường giao thông để tiện thi công, quản lý và sửa chữa khi có sự cố.

- Lưới hạ thế 0,4KV cấp điện cho chiếu sáng đèn đường thiết kế đi ngầm trên hè.

- Nguồn điện cấp cho chiếu sáng được lấy từ các trạm biến áp khu vực.

- Đèn chiếu sáng được lắp đặt trên các cột thép chiếu sáng đảm bảo độ rọi và độ chói theo TCVN.

6.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc dự kiến được đấu nối từ đường dây thông tin hiện có dọc theo tuyến quốc lộ 47, đảm bảo dịch vụ thông tin liên lạc tốt nhất tới từng khu nhà cũng như từng nhà máy trong khu công nghiệp.

- Mạng cáp nhánh: Xây dựng tuyến cáp nhánh đấu nối với mạng lưới cáp quang chạy dọc theo quốc lộ 47. Các tuyến cáp quang nhánh được hạ ngầm trong tuynel cùng với các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác hoặc đi ngầm trong đất trên vỉa hè đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn thông tin.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải:

- Quy hoạch xây dựng mạng lưới thu gom vận chuyển nước bẩn riêng rẽ với mạng lưới thoát nước mưa.

- Các công trình phải xây các bể tự hoại để làm sạch sơ bộ sau mới thoát vào hệ thống cống chung của khu vực.

- Mạng lưới thoát nước thải sử dụng cống tròn BTCT D300, D400, D500 đi trên vỉa hè.

- Nước thải được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải theo quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn có công suất tính toán là $Q3 = 22.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

6.7. Thu gom, xử lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

a) Thu gom và xử lý chất thải rắn:

Rác thải được thu gom 100% chuyển về xử lý tại nhà máy xử lý rác thải chung thành phố Sầm Sơn.

- Chỉ tiêu rác thải của khu đô thị 1,0 kg/người/ngày.

- Rác thải cần được xử lý cục bộ tại các cơ sở sản xuất, các chất vô cơ hoặc chưa xử lý hết, được thu gom và đem chôn lấp tại vị trí được quy hoạch của đô thị.

b) Vệ sinh môi trường:

- Đối với các sinh hoạt, hoạt động của dân cư trong khu vực và nơi công cộng.

- Có nơi tập trung rác thải sinh hoạt bảo đảm vệ sinh môi trường và các yêu cầu về cảnh quan đô thị, đồng thời phải có các thiết bị, phương tiện thu gom, tập trung chất thải rắn sinh hoạt phù hợp với khối lượng, chủng loại chất thải và đủ khả năng tiếp nhận chất thải đã được phân loại tại nguồn từ các hộ gia đình trong khu dân cư và các nhà hàng, khách sạn du lịch.

- Bố trí đủ công trình vệ sinh công cộng, phương tiện, thiết bị thu gom chất thải đáp ứng nhu cầu giữ gìn vệ sinh môi trường.

- Các hộ gia đình có trách nhiệm thực hiện các quy định về bảo vệ môi trường: Thu gom và chuyển chất thải sinh hoạt, xả nước thải vào hệ thống thu gom nước thải theo đúng quy định, không được phát tán khí thải, gây tiếng ồn và tác nhân khác vượt quá tiêu chuẩn môi trường gây ảnh hưởng đến sức khỏe, sinh hoạt của cộng đồng dân cư xung quanh.

- Đối với khu vực dân cư hiện có và các công trình dân dụng nhỏ lẻ nằm trong khu vực nghiên cứu:

- + Cải tạo, nâng cấp hoặc xây mới hệ thống thu gom, xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- + Chất thải rắn phải được phân loại và chuyển về khu tập kết chất thải rắn theo quy định về quản lý chất thải.

- Trồng cây xanh hai bên đường, trong các khu ở, khu dịch vụ để giảm bụi, mùi và giảm tiếng ồn do các phương tiện tham gia giao thông gây ra.

7. 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, khu công nghiệp 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 thành phố;

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

8. Những 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

1. Sở Xây dựng phối hợp với UBND thành phố Sầm Sơn:

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch phân khu được duyệt trong thời gian 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định.

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

2. UBND thành phố 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 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; Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa 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;
- Lưu: VT, CN.

H8.(2020)QDPD_QHPK Phan khu A

CHỦ TỊCH

Nguyễn Đình Xứng