

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ 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, tỉnh Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn 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 năm 2040; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định: số 992/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2021, số 3377/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2022, số 4045/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2022, số 914/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2024;

Căn cứ Quyết định số 5136/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa 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; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định: số 3560/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2022 và số 4044/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2022;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6242/SXD-QH ngày 21 tháng 8 năm 2024 về việc điều chỉnh cục bộ 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, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 3536/TTr-UBND ngày 09 tháng 7 năm 2024 và Công văn số 4123/UBND-QLĐT ngày 09 tháng 8 năm 2024 của UBND thành phố Sầm Sơn).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ 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, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Tên và loại hình điều chỉnh quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ 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, tỉnh Thanh Hóa.

2. Mục tiêu: Điều chỉnh quy hoạch phân khu để bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung được phê duyệt và phù hợp với thực tế triển khai dự án liên quan tại địa phương.

3. Nội dung, quy mô, lý do điều chỉnh cục bộ

Nội dung 1: Điều chỉnh một phần diện tích (khoảng 2,43 ha) các lô đất ở mới ký hiệu DCM - lô 28, 29, 30, 31, 32 chuyển thành đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, tầng cao từ 3-5 tầng lên 15-20 tầng; đồng thời bổ sung tầng hầm từ 2-3 tầng đáp ứng nhu cầu đỗ xe tự thân khu hỗn hợp và nhu cầu đỗ xe vãng lai khu đất hỗn hợp và thấp tầng. Sau khi điều chỉnh, tính toán lại hệ số sử dụng đất.

Lý do điều chỉnh Nội dung 1: Cập nhật nội dung triển khai khi lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn (khu I.1 - Dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn) được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2898/QĐ-UBND ngày 02/8/2021 và Quyết định số 2917/QĐ-UBND ngày 11/7/2024; đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung đã được UBND phê duyệt tại số 2525/QĐ-UBND ngày 17/7/2017.

Nội dung 2: Đường Thanh Niên (đoạn từ núi Trường Lệ - đường Lê Hoàn, chiều dài khoảng 600 m, giữ nguyên lòng đường, giảm vỉa hè và dải phân cách) giảm lộ giới từ 34,0 m xuống 21,0 m. Sau khi điều chỉnh mặt cắt giao thông, hiệu chỉnh các lô đất chức năng hai bên tuyến đường.

Nội dung 3: Đường Bùi Thị Xuân (đoạn Thanh Niên - Hồ Xuân Hương, chiều dài khoảng 400 m; giữ nguyên lòng đường, vỉa hè; giảm dải phân cách) giảm lộ giới từ 32,0 m xuống 27,0 m.

Lý do điều chỉnh nội dung 2 và 3: Khi triển khai thực hiện quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng có một số bất cập về tuyến, lộ giới hạ tầng giao thông. Vì vậy, cần hiệu chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế, hạn chế giải phóng mặt bằng; đảm bảo tính khả thi của quy hoạch. Nội dung này đã được phê duyệt tại Quyết định số 914/QĐ-UBND ngày 06/3/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040.

Nội dung 4: Điều chỉnh cập nhật quy mô và dịch chuyển tim 2 tuyến đường (thuộc khu đô thị Quảng trường biển): tuyến đường số 36 có quy mô đường 25 m xuống 17,5 m và tuyến đường số 39 có quy mô đường 21 m xuống 16 m. Điều chỉnh diện tích các lô đất tiếp giáp cho phù hợp.

Lý do điều chỉnh điều nội dung 4: Hai tuyến đường trên thuộc dự án Khu đô thị Quảng trường biển, đã được đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch chi tiết được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 2898/QĐ-UBND ngày 02/8/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn (khu I.1 - Dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn).

4. Các nội dung không điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Ngoài các nội dung điều chỉnh nêu trên, các nội dung khác được giữ nguyên theo 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 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5136/QĐ-UBND ngày 01/12/2020; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định: số 3560/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 và số 4044/QĐ-UBND ngày 22/11/2022.

5. Cơ cấu đất đai sau khi điều chỉnh cục bộ

Những nội dung điều chỉnh dẫn đến tăng, giảm về quy mô diện tích các khu vực chức năng; tuy nhiên không làm thay đổi tính chất, chức năng, quy mô, ranh giới, định hướng phát triển chung của khu vực lập quy hoạch phân khu; không làm quá tải hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực dự kiến điều chỉnh; tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

Bảng thống kê so sánh các nội dung điều chỉnh quy hoạch

STT	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+); giảm (-)	
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích lập QH (ha)	734,92	100,00	734,92	100,00	0	0,00
I	Đất dân dụng	374,35	50,94	374,13	50,91	-0,22	-0,03
2	Đất đơn vị ở	176,19	23,97	176,3	23,99	0,11	0,01
2.1	Đất ở hiện trạng, chỉnh trang, cải tạo	79,80	10,86	79,91	10,87	0,11	0,01
2.2.2	Đất ở dân cư mới	61,66	8,39	54,97	7,48	-6,69	-0,91
2.2.3	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ			6,69	0,91	6,69	0,91
5	Đất giao thông	135,04	18,37	134,71	18,33	-0,33	-0,04
5.1	Đường giao thông	129,66	17,64	129,02	17,56	-0,64	-0,09
5.2	Bãi đỗ xe	5,38	0,73	5,69	0,77	0,31	0,04
II	Đất khác trong phạm vi dân dụng	163,73	22,28	164,31	22,36	0,58	0,08
1	Đất thương mại, kinh doanh, dịch vụ	82,47	11,22	83,05	11,30	0,58	0,08
III	Đất ngoài dân dụng	196,84	26,78	196,48	26,73	-0,36	-0,05
2	Đất trụ sở cơ quan ¹	0,50	0,07	0,14	0,02	-0,36	-0,05

Bảng thống kê sử dụng đất sau khi điều chỉnh

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Tổng diện tích lập quy hoạch (ha)		734,92	100	
I	Đất dân dụng		374,13	50,91	74,83
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 Theo hồ sơ Quy hoạch phân khu được duyệt, diện tích lô đất được ghi là 0,5 ha; Tuy nhiên diện tích đo được trên bản đồ (file autocad) là khoảng 0,12 ha. Do đó, trên thực tế, sau khi giảm quy mô mặt cắt đường Thanh Niên, thì diện tích lô đất trụ sở cơ quan quy hoạch nêu trên sẽ tăng thêm 0,02 ha.

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
1.3	Đất trường học	DTH	6,94	0,94	
2	Đất đơn vị ở		176,3	23,99	35,26
2.1	Đất ở hiện trạng, chỉnh trang, cải tạo	HTCT	79,91	10,87	
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	54,97	7,48	
2.2.3	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	6,69	0,91	
3	Đất cây xanh công viên	CX-CV	49,99	6,80	10,00
4	Đất trung tâm thể dục, thể thao	TDTT	1,40	0,19	
5	Đất giao thông		134,71	18,33	26,94
5.1	Đường giao thông		129,02	17,56	
5.2	Bãi đỗ xe	BDX	5,69	0,77	
II	Đất khác trong phạm vi dân dụng		164,31	22,36	32,86
1	Đất thương mại, kinh doanh, dịch vụ	TM-DV	83,05	11,30	16,61
2	Đất quảng trường	QT	5,10	0,69	
3	Đất sân Golf	G	76,16	10,36	
III	Đất ngoài dân dụng		196,48	26,73	39,30
1	Bãi neo đậu tàu thuyền	HTKT	0,29	0,04	
2	Đất trụ sở cơ quan	TSCQ	0,14	0,02	
3	Đất an ninh quốc phòng	DQP	0,89	0,12	
4	Đất tôn giáo, di tích	DTG	0,10	0,01	
5	Đất cây xanh tâm linh	CXTL	0,50	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, ao, hồ, sông, biển)		126,89	17,27	

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND thành phố Sầm Sơn có trách nhiệm

- Chủ trì tổ chức công bố, công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch, chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

- Hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quyết định phê duyệt; Tổ chức bàn giao hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch cho Sở Xây dựng,

Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan được giao (nếu có), bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt.

- Có kế hoạch về lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ quy hoạch được phê duyệt.

2. Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa đăng tải nội dung phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam (<http://quyhoach.xaydung.gov.vn>), chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

3. Các sở, ngành chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ cụ thể của mình có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo đúng quy hoạch và quy định hiện hành của pháp luật.

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, Giao thông vận tải; 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 UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c Ủy viên UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H7.(2024)QDPD_DCCB QHPK Khu A

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Mai Xuân Liêm