

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ**

Số: 3007/QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày 16 tháng 8 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án
FLC SamSon Golf Links và Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn**

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;

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 Quyết định số 2784/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2014 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án sân Golf Quảng Cư và các dự án tại Khu du lịch sinh thái Quảng Cư của Công ty cổ phần tập đoàn FLC;

Căn cứ Quyết định số 3818/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2015 và Quyết định số 4185/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2016 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án FLC Samson Golf Links và khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn;

Căn cứ Công văn số 2152-CV/VPTU ngày 15 tháng 8 năm 2017 của Văn phòng Tỉnh ủy thông báo kết luận của Thường trực Tỉnh ủy về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án FLC SamSon Golf Links và Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn;

Theo đề nghị của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC tại Tờ trình số 64/TTr-FLC ngày 08 tháng 6 năm 2017; của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3609/TTr-SXD ngày 06 tháng 7 năm 2017 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án FLC SamSon Golf Links và Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn, phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án FLC SamSon Golf Links và Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn, với nội dung chính sau:

1. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh:

- Các tuyến đường Hồ Xuân Hương kè dài, đường Đông Tây 2, Đông Tây 3, đoạn thuộc phạm vi dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn, do đó quy mô mặt cắt không cần quá lớn, dẫn đến lãng phí về đất đai;

- Hiện nay Chủ đầu tư đang đầu tư xây dựng công trình khách sạn 15 tầng, diện tích khu đất khoảng 3,59 ha, do đó nhu cầu về đầu tư xây dựng khách sạn cao tầng, quy mô lớn giảm, cần thiết phải điều chỉnh một phần đất công trình hỗn hợp thành đất ở thấp tầng;

- Chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng xong và đưa vào khai thác công trình trung tâm thương mại để đáp ứng nhu cầu của khách du lịch và cư dân khu đô thị;

- Chủ đầu tư đã cơ bản đầu tư xây dựng xong phần hạ tầng kỹ thuật và các công trình kinh doanh, chuẩn bị đưa vào khai thác, sử dụng để đáp ứng nhu cầu của thị trường bất động sản. Mặt khác, Chủ đầu tư đang xin mở rộng quy hoạch chi tiết giai đoạn 2 tại khu vực phía Tây và phía Bắc của quy hoạch được duyệt, trong đó có khu đô thị sinh thái với quy mô khoảng 60 ha, chủ đầu tư dự kiến sẽ bố trí trường mầm non, công trình dịch vụ công cộng, khuôn viên cây xanh đảm bảo phục vụ cho cả giai đoạn 1, do đó cần thiết phải điều chỉnh các ô đất dịch vụ công cộng (kí hiệu DVCC02), cây xanh (kí hiệu CX06) và trường mầm non (kí hiệu TH);

- Để đáp ứng nhu cầu của thị trường bất động sản, tăng hiệu quả sử dụng đất mặt tiền đường Thanh Niên cải dịch, do đó cần thiết phải điều chỉnh một phần quy hoạch lô đất công viên vui chơi giải trí có ký hiệu VC thành đất biệt thự và chia lô; giảm diện tích Khu đất có kí hiệu OCB (thay đổi phương án thiết kế từ 4 tầng lên thành 6 tầng, nên diện tích bị thu hẹp lại nhưng số phòng ở cho cán bộ công nhân viên không thay đổi - ký hiệu là ODT);

- Khu đất liền kề phía Nam đường Trần Nhân Tông có ký hiệu LK05, hiện trạng là đất nghĩa địa, do đó, việc đầu tư xây dựng nhà ở tại đây sẽ khó khăn cho

việc khai thác, kinh doanh của chủ đầu tư; mặt khác, quỹ đất bãi đỗ xe trên địa bàn thành phố Sầm Sơn là rất ít, vì vậy, việc điều chỉnh sẽ đáp ứng được một phần nhu cầu đỗ xe của khu dân cư và khách du lịch;

- Điều chỉnh chức năng khu cây xanh có ký hiệu CX 02 thành cây xanh kết hợp thể dục thể thao để phục vụ nhu cầu của cư dân khu đô thị (công trình không kinh doanh). Bổ sung bể bơi và cảnh quan tại khu cây xanh CX 03 để tạo phục vụ nhu cầu của cư dân cũng như tạo kiến trúc sinh động cho khu vực;

- Để đáp ứng nhu cầu của thị trường bất động sản, cần thiết phải điều chỉnh diện tích các lô đất hỗn hợp dọc đường Trần Nhân Tông thành đất ở, từ các lô đất có diện tích khoảng 1.500m², tầng cao công trình 15 tầng, thành các lô đất có diện tích trung bình 500 m², tầng cao công trình 10 tầng, để phù hợp với nhu cầu của thị trường, tăng hiệu quả sử dụng đất, tăng tính khả thi trong quá trình kêu gọi các nhà đầu tư thứ cấp. Đẩy nhanh quá trình thực hiện xây dựng theo quy hoạch.

2. Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh mục đích sử dụng đất khu resort 1, resort 2, khách sạn 7 tầng (Khách sạn AlaCarte) từ thuê để xây dựng kinh doanh khách sạn du lịch sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, mục đích sử dụng là đất ở (không hình thành đơn vị ở).

- Điều chỉnh điều chỉnh khu công trình hỗn hợp 15 tầng (HH31) thành đất ở không hình thành đơn vị ở.

- Điều chỉnh giảm mật cốt đường Đông Tây 2 (đoạn từ Mường tiêu 773 đến đường Hồ Xuân Hương kéo dài) và Đông Tây 3 về phía Bắc và phía Nam khu vui chơi giải trí lần lượt thành 20,25m và 15,5m.

- Điều chỉnh bỏ đảo giao thông đã xây dựng tại ngã tư đường Đông Tây 2, 3 và đường Thanh Niên.

- Điều chỉnh chức năng khu đất hỗn hợp phía Tây đường Hồ Xuân Hương kéo dài có ký hiệu HH30 thành đất ở biệt thự (có ký hiệu BT45).

- Điều chỉnh chức năng khu đất khách sạn nằm ở phía Tây Bắc ngã tư giao giữa đường Hồ Xuân Hương kéo dài và Đông Tây 2 có ký hiệu KSTH01 thành chức năng trung tâm thương mại.

- Điều chỉnh các ô đất dịch vụ công cộng (kí hiệu DVCC02), cây xanh (ký hiệu CX06) và trường mầm non (ký hiệu TH) phù hợp với điều kiện và nhu cầu thực tế của thị trường và du khách (thêm diện tích đất biệt thự và chia lô tại khu vui chơi) và thay đổi quy hoạch ô đất BT32, BT33 để đảm bảo quy hoạch đồng bộ.

- Điều chỉnh một phần quy hoạch lô đất công viên vui chơi giải trí có ký hiệu VC thành đất biệt thự và chia lô.

- Điều chỉnh giảm diện tích Khu đất có kí hiệu OCB (thay đổi phương án thiết kế từ 4 tầng lên thành 6 tầng, nên diện tích bị thu hẹp lại nhưng số phòng ở cho cán bộ công nhân viên không thay đổi - ký hiệu là ODT).

- Điều chỉnh chức năng khu đất liên kế phía Nam đường Trần Nhân Tông có ký hiệu LK05 thành đất bãi đỗ xe.

- Điều chỉnh không gian cảnh quan nội bộ khu cây xanh có ký hiệu CX 02, không làm thay đổi chức năng sử dụng đất.

- Điều chỉnh diện tích các lô đất hỗn hợp dọc đường Trần Nhân Tông thành đất ở có diện tích trung bình 500 m².

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng so sánh quy hoạch sử dụng đất

S TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)		
			QHCT 1/500 được duyệt (1)	QHCT 1/500 điều chỉnh (2)	Thay đổi (3)=(2)- (1)
	TỔNG		2.001.485,0	2.001.485,0	0
A	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG PHỤC VỤ THAM QUAN DU LỊCH ĐẢO CỒN NỎI VÀ ĐẤT DÂN CƯ HIỆN TRẠNG CẢI TẠO CHÍNH TRẠNG		73.315,0	73.315,0	0
1	Đất quy hoạch công trình công cộng phục vụ tham quan du lịch đảo Cồn Nôi và đất dân cư hiện trạng chính trang		56.372,0	56.372,0	0
2	Đất Mường tiêu 773		16.943,0	16.943,0	0
B	SÂN GOLF		761.606,0	761.606,0	0
1	Đất nhà câu lạc bộ	CLB	12.253,0	12.253,0	0
2	Đất khu chơi golf+Bãi đậu trực thăng	G	741.505,8	741.505,8	0
3	Đất khu kỹ thuật sân golf	HTG	5.112,5	5.112,5	0
4	Đất khu tâm linh	TL	889,0	889,0	0
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.845,7	1.845,7	0
C	KHU DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG QUỐC TẾ		568.984,0	563.440,9	-5.543
1	KHU DU LỊCH SINH THÁI		301.330,0	245.264,0	-56.066
1.1	Đất Khu Resort (Chuyên	RS01	141.748,0	77.260,7	-64.487

S TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)		
			QHCT 1/500 được duyệt (1)	QHCT 1/500 điều chỉnh (2)	Thay đổi (3)=(2)- (1)
	thành Đất khu ở không hình thành đơn vị ở)	và RS02			
1.2	Đất thương mại dịch vụ khu RS01 và RS02	TMR	0,0	23.065,3	23.065
1.3	Đất dịch vụ khách sạn	DVKS	4.758,0	0,0	-4.758
1.4	Đất thương mại dịch vụ	TM	0,0	4.718,0	4.718
1.5	Đất ở cao tầng không hình thành đơn vị ở (Condotel 7 tầng) và các công trình vui chơi giải trí, bể bơi, cây xanh	CT01	0,0	41.132,0	41.132
1.6	Đất ở cao tầng không hình thành đơn vị ở (Condotel 16 tầng) và các công trình vui chơi giải trí, bể bơi, cây xanh	CT02	134.531,0	83.893,0	-50.638
1.7	Đất dịch vụ công cộng	DVCC	20.293,0	15.195,0	-5.098
2	ĐẤT KHU ĐÔ THỊ		267.654,0	318.176,9	50.523
2.1	Đất trường học	TH	2.000,0	0,0	-2.000
2.2	Đất nhà văn hóa	VH	1.269,0	1.269,0	0
2.3	Đất ở	LK, BT	188.126,0	247.583,9	59.458
2.3.1	<i>Đất ở chia lô</i>	<i>LK</i>	<i>74.985,0</i>	<i>110.136,1</i>	<i>35.151</i>
2.3.2	<i>Đất ở biệt thự</i>	<i>BT</i>	<i>113.141,0</i>	<i>137.447,8</i>	<i>24.307</i>
2.4	Đất ở (Nhà ở cán bộ)	ODT	7.128,0	3.336,1	-3.792
2.5	Đất hỗn hợp (chuyên thành đất ở cao tầng)		47.922,0	30.441,4	-17.481
2.6	Đất cây xanh công viên, TDTT	CX	17.505,0	30.878,1	13.373
2.7	Đất đầu mối HTKT		3.704,0	4.668,4	964
D	ĐẤT GIAO THÔNG		343.829,0	349.372,1	5.543
1	Đất giao nội bộ		201.208,0	218.011,1	16.803
1.1	<i>Đất giao thông nội bộ trực chính (Bao gồm đường Đông Tây 2, Đường Đông Tây 3 và đường Hồ Xuân Hương)</i>			<i>78.915,3</i>	
1.2	<i>Đất giao thông nội bộ khu nhà ở</i>			<i>139.095,8</i>	
2	Đất giao thông đối ngoại		142.621,0	131.361,0	-11.260
E	ĐẤT KHÁC		253.751,0	253.751,0	0
1	Đất bãi cát		121.068,0	121.068,0	0
2	Đất đê biển + đê sông Mã		56.843,0	56.843,0	0
3	Đất cây xanh cách ly		63.470,0	63.470,0	0
4	Đất khu du lịch vịnh chài		12.370,0	12.370,0	0

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD	HSDD	Tầng cao	Tỷ lệ
			m2	%	lần	tầng	%
	TỔNG		2.001.485,0			1-16	100%
A	ĐẤT CT CÔNG CỘNG PHỤC VỤ THAM QUAN DU LỊCH ĐẢO CỒN NỎI VÀ ĐẤT DÂN CƯ HIỆN TRẠNG CẢI TẠO CHỈNH TRẠNG		73.315,0	40-60			3,66%
1	Đất quy hoạch công trình công cộng phục vụ tham quan du lịch đảo Cồn Nổi và đất dân cư hiện trạng chỉnh trang		56.372,0				2,82%
2	Đất Mường tiêu 773		16.943,0				0,85%
B	SÂN GOLF		761.606,0		0,04	1-2	38,05%
1	Đất nhà câu lạc bộ	CLB	12.253,0	33	0,58	3	0,61%
2	Đất khu chơi golf+Bãi đậu trực thăng	G	741.505,8	3	0,03	1	37,05%
3	Đất khu kỹ thuật sân golf	HTG	5.112,5	30	0,60	2	0,26%
4	Đất khu tâm linh	TL	889,0	50	1,00	2	0,04%
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.845,7	10	0,10	1	0,09%
C	KHU DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG QUỐC TẾ		563.440,9			1-16	28,15%
1	KHU DU LỊCH SINH THÁI		245.264,0			1-16	12,25%
1.1	Đất khu ở không hình thành đơn vị ở	RS01 và RS02	77.260,7	44,6	0,50	1-2	3,86%
1.1.1	Khu Fusion		34.335,5	43,7	0,44	1	1,72%
	Đất ở thấp tầng không hình thành đơn vị ở	BTR	23.911,7	60-75		1	
	Đất đầu mối HTKT		3.534,7				
	Đất cây xanh đường dạo nội bộ		6.889,1				
1.1.2	Khu A la carte		42.925,2	45,3	0,56	1-2	
	Đất ở thấp tầng không hình thành đơn vị ở	BTR	19.639,8	75	0,75	1	
	Đất ở thấp tầng không hình thành đơn vị ở (mô hình chung cư 2 tầng)	CC	6.724,9	66	1,32	2	
	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước		5.979,5				
	Đất cây xanh đường dạo nội bộ		10.581,0				

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD	HSDD	Tầng cao	Tỷ lệ
			m2	%	lần	tầng	%
1.2	Đất thương mại dịch vụ khu RS01 và RS02	TMR	23.065,3	47,9	0,94	1-4	
	<i>Đất thương mại dịch vụ khu RS01</i>		<i>14.529,5</i>	<i>50,5</i>	<i>0,97</i>	<i>1-2</i>	
	<i>Đất thương mại dịch vụ khu RS02</i>		<i>8.535,8</i>	<i>43,5</i>	<i>0,83</i>	<i>2-4</i>	
1.3	Đất thương mại dịch vụ	TM	4.718,0	40	0,80	2	0,24%
1.4	Đất ở cao tầng không hình thành đơn vị ở (Condotel 7 tầng) và các công trình vui chơi giải trí, bể bơi, cây xanh	CT01	41.132,0	22,2	0,71	7	
1.5	Đất ở cao tầng không hình thành đơn vị ở (Condotel 16 tầng) và các công trình vui chơi giải trí, bể bơi, cây xanh	CT02	83.893,0	17,7	0,95	2-16	4,19%
1.5.1	Đất ở cao tầng không hình thành đơn vị ở		35.958,0			16	1,80%
1.5.2	Khu vui chơi giải trí		47.935,0			2	2,39%
1.6	Đất dịch vụ công cộng	DVCC	15.195,0	35	0,55	3	0,76%
2	ĐẤT KHU ĐÔ THỊ		318.176,9			1-10	15,90%
2.1	Đất nhà văn hóa	VH	1.269,0	40	0,40	1	0,06%
2.2	Đất ở	LK, BT	247.583,9	50-85		3-5	12,37%
2.2.1	<i>Đất ở chia lô</i>	<i>LK</i>	<i>110.136,1</i>	<i>85</i>		<i>5</i>	<i>5,50%</i>
2.2.2	<i>Đất ở biệt thự</i>	<i>BT</i>	<i>137.447,8</i>	<i>50-70</i>		<i>3</i>	<i>6,87%</i>
2.3	Đất ở	ODT	3.336,1	74,0	2,08	6	0,17%
2.4	Đất ở cao tầng	OCT	30.441,4	80	8,00	10	1,52%
2.5	Đất CX công viên, TDTT	CX	30.878,1	5	0,05	1	1,54%
2.6	Đất đầu mối HTKT		4.668,4				0,23%
D	ĐẤT GIAO THÔNG		349.372,1				17,46%
1	Đất giao nội bộ		218.011,1				10,89%
1.1	Đất giao thông nội bộ trục chính (Bao gồm đường Đông Tây 2, Đường Đông Tây 3 và đường HXH)		78.915,3				3,94%
1.2	Đất GT nội bộ khu nhà ở		139.095,8				6,95%
2	Đất giao thông đối ngoại		131.361,0				6,56%
E	ĐẤT KHÁC		253.751,0				12,68%
1	Đất bãi cát		121.068,0				6,05%
2	Đất đê biển + đê sông Mã		56.843,0				2,84%
3	Đất cây xanh cách ly		63.470,0				3,17%
4	Đất khu du lịch vịnh chài		12.370,0				0,62%

4. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo hồ sơ quy hoạch chi tiết đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2784/QĐ-UBND ngày 28/8/2014; Quyết định số 3818/QĐ-UBND ngày 30/9/2015; Quyết định số 4185/QĐ-UBND ngày 27/10/2016. Sau khi quy hoạch được duyệt, các vấn đề về đất đai, tài chính liên quan đến đất được điều chỉnh lại theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Công ty cổ phần Tập đoàn FLC có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung trên; gửi Sở Xây dựng kiểm tra, đóng dấu, lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý và thực hiện.

- Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND thành phố Sầm Sơn theo chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định; xác định các vấn đề đất đai, tài chính và điều chỉnh lại các nội dung khác theo các quy định hiện hành của pháp luật.

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; Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn; Công ty cổ phần Tập đoàn FLC 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;
 - Lưu: VT, CN.
- H7.(2017)QDPĐ DC QHCT 1-500 FLC golf Resort.doc

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



. Ngô Văn Tuấn