

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu du lịch sinh thái Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 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; Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị 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 Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1267/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu du lịch sinh thái Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn;

Xét đề nghị của Viện trưởng Viện QHKT Thanh Hóa tại Tờ trình số 107/TTr-VQHKT ngày 02 tháng 4 năm 2013; của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1052/SXD-QH ngày 04 tháng 5 năm 2013 về việc xin phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu du lịch sinh thái Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu du lịch sinh thái Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

1. Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu) đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 3420/QĐ-CT ngày 29/10/2004; Quyết định số 3909/QĐ-UBND ngày 3/11/2009 đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung đã được phê duyệt;

- Hình thành khu du lịch sinh cao cấp mang tầm Quốc gia và Quốc tế; thu hút nguồn khách du lịch cao cấp đến Sầm Sơn và đa dạng hóa các loại hình dịch vụ du lịch, góp phần phát triển du lịch Sầm Sơn, hướng tới phát triển du lịch bốn mùa;

- Làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án đầu tư, triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. Phạm vi, ranh giới và diện tích lập quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới:

Khu đất lập quy hoạch có vị trí tại khu vực phía Đông Bắc thị xã Sầm Sơn thuộc địa giới hành chính xã Quảng Cư, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp: Sông Mã;
- Phía Nam giáp: Đường Hai Bà Trưng;
- Phía Đông giáp: Biển Đông;
- Phía Tây giáp: Đường Nguyễn Du kéo dài.

b) Diện tích lập quy hoạch: khoảng 408 ha.

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 thị xã 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 thị xã Sầm Sơn.

b) Chức năng: Gồm các khu chức năng sau:

- Sân golf: bố trí tại khu vực phía Đông Bắc khu đất.
- Khu resort phát triển phía Bắc khu resort Vạn Chài.
- Khu dịch vụ vui chơi giải trí: bố trí tại phía Tây khu resort.
- Khu dịch vụ khách sạn: bố trí dọc tuyến đường Trần Nhân Tông.
- Khu sinh thái sông Mã phát triển trên hệ thống các hồ, đầm đã có khu vực phía Bắc khu đất.
- Khu du lịch văn hóa cộng đồng phát triển trên cơ sở dân cư thôn Quang Vinh và thôn Cường Thịnh xã Quảng Cư.
- Khu dân cư đô thị bố trí tập trung tại khu vực phía Tây đường Thanh Niên kéo dài.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng thống kê Quy hoạch sử dụng đất

| TT | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | Tầng cao | MĐ xây dựng | Hs sdd | Tỷ lệ (%) |
|----------|--------------------------------------|---------|-----------------------------|----------|-------------|--------|---------------|
| A | Đất khu du lịch sinh thái | | 1,921,927 | | | | 47.11 |
| 1 | Đất sân gôlf | SG | 924,887 | 2-3 | 3-5% | 0.15 | 22.67 |
| 2 | Đất vui chơi giải trí | VC | 169,917 | 1-3 | 15-25% | 0.40 | 4.16 |
| 3 | Đất khu resort | RS | 203,241 | 1-3 | 15-25% | 0.40 | 4.98 |
| 4 | Đất dịch vụ khách sạn | KSTH | 116,432 | 5-12 | 30-40% | 4.80 | 2.85 |
| 5 | Đất dịch vụ tổng hợp | DVTH | 28,432 | 5-12 | 40-45% | 5.40 | 0.70 |
| 6 | Đất dịch vụ công cộng | DVCC | 37,722 | 1-3 | 15-25% | 0.70 | 0.92 |
| 7 | Đất sinh thái sông Mã | ST | 435,588 | 1-2 | 1-2% | 0.10 | 10.68 |
| 8 | Đất ga cáp treo | GA | 5,708 | 1-3 | 15-25% | 0.40 | 0.14 |
| B | Đất khu đô thị | | 1,024,607 | | | | 25.11 |
| 1 | Đất dân cư du lịch bản địa | DCBD | 247,644 | 1-2 | 25-40% | 0.80 | 6.07 |
| 2 | Đất dân cư cải tạo | DCC | 340,691 | 2-3 | 25-40% | 1.20 | 8.35 |
| 3 | Đất ở mới kiểu chia lô | DCM | 150,767 | 2-3 | 60-70% | 2.10 | 3.70 |
| 4 | Đất ở mới kiểu biệt thự | BT | 175,338 | 2-3 | 50-60% | 1.50 | 4.30 |
| 5 | Đất cây xanh CV, TDTT | CV | 49,119 | 1-2 | 5-10% | 0.10 | 1.20 |
| 6 | Đất trường học | TH | 21,612 | 1-3 | 40-50% | 1.50 | 0.53 |
| 7 | Đất thương mại | TM | 39,436 | 3-5 | 40-45% | 1.50 | 0.97 |
| C | Đất khác | | 1,133,466 | | | | 27.78 |
| 1 | Đất di tích | DT | 753 | 1-2 | 20-30% | 0.60 | 0.02 |
| 2 | Đất quốc phòng | QP | 10,421 | 1-3 | 30-40% | 0.60 | 0.26 |
| 3 | Đất bãi cát | BC | 176,432 | | | | 4.32 |
| 4 | Đất giao thông | GT | 623,473 | | | | 15.28 |
| 5 | Đất cây xanh cảnh quan | CXCQ | 137,469 | 1-2 | 5 - 10% | 0.10 | 3.37 |
| 6 | Đất đê biển + đê sông Mã | - | 115,973 | - | - | - | 2.84 |
| 7 | Đất cây xanh cách ly - rừng phòng hộ | - | 68,945 | - | - | - | 1.69 |
| | Tổng cộng | | 4,080,000 | | | | 100.00 |

5. Phân khu chức năng:

Phạm vi được chia thành các khu chức năng chính với các mục tiêu định hướng sử dụng đất sau:

a) Khu sân golf 18 lỗ: bố trí tại khu vực phía Đông Bắc khu đất, tổng diện tích dân khu đất khoảng 924.887 m², chiếm 22,67% diện tích khu đất. Sân golf được bố trí các hạng mục công trình bao gồm: khu điều hành, dịch vụ; khu khách sạn; khu biệt thự cao cấp; 18 hố golf; sân tập golf. MDXD: 3-5%, HS SĐĐ: 0,15 lần, tầng cao: 2-3 tầng.

b) Khu Resort: Phát triển phía Bắc resort Vạn Chài, được chia thành các resort với diện tích từ 3-7 ha, trong khu resort bố trí các khu chức năng như: bãi đỗ xe, nhà điều hành, khu vực bán hàng lưu niệm, nhà đa năng kết hợp với hội nghị hội thảo, khách sạn cao cấp, khu nghỉ dạng biệt thự, bungalow...

Tổng diện tích toàn khu khoảng: 203.241 m², gồm các lô RS 1 đến RS 6, chiếm 4,98% diện tích khu đất. MDXD: 15-25%, HS SĐĐ: 0,15- 0,75 lần, tầng cao: 1-3 tầng.

c) Khu vui chơi giải trí: Bao gồm các chức năng như: nhà điều hành, khu sinh vật biển, khu trò chơi dân gian (bắn cung, cưỡi ngựa, ném còn, đánh đu...), khu trò chơi cảm giác mạnh (tàu lượn siêu tốc, nhà ma, đu quay khổng lồ...), trò chơi công nghệ (xem phim 3D, đua xe, bắn súng điện tử...), khu vui chơi dưới nước, khu vui chơi dành cho trẻ em...

Tổng diện tích khoảng 169.917 m², gồm các lô VC 1, VC 2, chiếm 4,16% diện tích khu đất. MDXD: 15-25%, HS SĐĐ: 0,15- 0,75 lần, tầng cao: 1-3 tầng.

d) Khu dịch vụ khách sạn: Bao gồm các chức năng như: khách sạn cao cấp, nhà hàng, dịch vụ thương mại, giới thiệu sản phẩm.

Tổng diện tích khoảng 116.432m², gồm các lô KSTH 1 đến KSTH 6, chiếm 2,85% diện tích khu đất. MDXD: 30-40%, HS SĐĐ: 1,5- 4,8 lần, tầng cao: 5-12 tầng.

e) Khu dịch vụ tổng hợp: Tổ chức các loại hình dịch vụ thương mại phục vụ du lịch và dịch vụ cộng đồng dân cư.

Tổng diện tích khoảng 28.432m², gồm các lô DVTH 1, DVTH 2, chiếm 0,7% diện tích khu đất. MDXD: 40-45%, HS SĐĐ: 2,0- 5,4 lần, tầng cao: 5-12 tầng.

f) Khu dịch vụ công cộng: Bố trí các công trình dịch vụ ẩm thực, bán hàng lưu niệm, giới thiệu các sản phẩm đặc trưng của địa phương.

Tổng diện tích khoảng 37.722 m², gồm các lô DVCC 1, DVCC 3, chiếm 0,92% diện tích khu đất. MDXD: 15-25%, HS SĐĐ: 0,15-0,75 lần, tầng cao: 1-3 tầng.

g) Đất sinh thái sông Mã: Tổng diện tích khoảng 435.588m², gồm các lô ST1, ST2, chiếm 10,68% diện tích khu đất. MDXD: 1-2%, HS SĐĐ: 0,1 lần, tầng cao: 1-2 tầng.

h) Khu du lịch văn hóa bản địa: Khu dân cư hiện có thuộc thôn Quang Vinh, Cường Thịnh được bảo tồn theo hình thức làng chài ven biển.

Tổng diện tích khu du lịch văn hóa bản địa khoảng 247.644 m², gồm các lô DCBD 1 đến lô DCBD 6, chiếm 6,07% diện tích khu đất. MDXD: 25-40%, HS SĐĐ: 0,25- 0,8 lần, tầng cao: 1-2 tầng.

i) Khu tái định cư, dân cư cải tạo, đất ở mới kiểu biệt thự:

Các khu dân cư cũ thôn Thành Thắng, Quang Vinh, Cường Thịnh, Hồng Thắng và Công Vinh được cải tạo, nâng cấp các công trình hạ tầng kỹ thuật, cải tạo chỉnh trang các công trình hạ tầng xã hội nhằm phục vụ đời sống vật chất, tinh thần của cộng đồng người dân. Diện tích khoảng 340.691 m², gồm các lô DCC 1 đến lô DCC 11.

Hình thành khu tái định cư cho các hộ dân tại khu vực phía Tây đường Thanh Niên theo hình thức nhà ở kiểu chia lô và kiểu biệt thự diện tích khoảng 330.142 m², gồm các lô DCM 1 đến DCM 7 và BT 1 đến BT9.

Tổng diện tích khu dân cư khoảng 672.042 m², chiếm 16,35% diện tích khu đất. MDXD: 25-70%, HS SĐĐ: 0,5-2,1 lần, tầng cao: 2-3 tầng.

k) Khu cây xanh, cảnh quan, mặt nước:

Quy hoạch hệ thống cảnh quan ven sông Mã, ven biển, tổ chức trồng các loại cây phù hợp với thổ nhưỡng của khu vực như thông, phi lao, dừa... tạo dựng tổng quan khu vực mang đậm hình ảnh thiên nhiên.

Hệ thống đê biển được kè bê tông, trồng cỏ nhằm hạn chế xói lở và tạo cảnh quan hài hòa với thiên nhiên, diện tích khu cây xanh cảnh quan khoảng 137.469m².

6. Định hướng kiến trúc cảnh quan đô thị

a) Yêu cầu về kiến trúc: Các công trình phải được xây dựng đồng nhất về hình thức, kiến trúc hiện đại mang bản sắc dân tộc, kết hợp hài hòa với sân vườn và cảnh quan thiên nhiên, hình thức thiết kế nhẹ nhàng, phong phú tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng.

b) Yêu cầu quản lý xây dựng:

- Việc xây dựng các công trình dịch vụ du lịch, thương mại dịch vụ và nhà ở phải tuân thủ theo đúng quy hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ, tầng cao công trình.

- Trước khi xây dựng phải có đầy đủ hồ sơ xin cấp phép xây dựng (trừ những trường hợp được miễn giấy phép) và phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của cơ quan trực tiếp quản lý xây dựng.

7. Quy hoạch xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật :

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Trần Nhân Tông (MCN 1-1): CGĐĐ 46,0m (lòng đường 8,0mx2; phân cách 20,0m, hè 5,0mx2).

+ Mở rộng đường Nguyễn Du, đường Hồ Xuân Hương (MCN 3-3); CGĐĐ 37,5m (lòng đường 11,25mx2; phân cách 3,0m; hè 6,0mx2).

+ Đường Thanh Niên được nắn chỉnh mở rộng theo Quy hoạch chung, đoạn cuối phía đê sông Mã được tịnh tiến về phía Đông để tránh công trình Quân sự và khu dân cư (MCN 2-2): CGĐĐ 43,0m (lòng đường 9mx2; phân cách 10,0m; hè 7,5mx2).

+ Đường Hai Bà Trưng (MCN 5-5): CGĐĐ 33,0m (lòng đường 7,5mx2; phân cách 5,0m; hè 6,5mx2).

+ Đường phục vụ dân sinh qua thôn Quang Vinh đi ra biển - trục đường Đông Tây 2 (MCN 6-6): CGĐĐ 37,5m (lòng đường 11,25mx2; phân cách 3,0m; hè 6,0mx2).

+ Đường dọc đê sông Mã đi xã Quảng Tiến - đường Đông Tây 1 (MCN 7-7): CGĐĐ 27,0m (lòng đường 15,0m, vỉa hè 6,0mx2).

+ Đường phục vụ dân sinh qua thôn Cường Thịnh đi ra biển - trục đường Đông Tây 3 (MCN 4-4): CGĐĐ 35,0m (lòng đường 7,5mx2; phân cách 10,0m; hè 5,0mx2).

+ Tuyến đê sông Mã, đê biển (MCN 9-9,10-10): Đường mặt đê rộng 6.0m, kè đá rộng 10,0m-15,0m.

- Giao thông nội bộ:

+ Xây dựng hoàn chỉnh mạng lưới giao thông nội bộ khu vực; kết cấu mặt đường láng nhựa:

+ Xây dựng các tuyến đường nội bộ khu dân cư theo dạng ô bàn cờ (MCN 8-8): CGĐĐ 13,5m-17,5m (lòng đường 7,5m; hè mỗi bên 3,0m-5,0m).

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Giải pháp san nền chính cho từng lô đất xây dựng theo phương án san nền cục bộ. Cao độ xây dựng khu du lịch Quảng Cư được lựa chọn trên cơ sở san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng, cốt không chế thấp nhất cho khu vực quy hoạch là 2,60m, độ dốc nền thoát nước là $i=0,001-0,004$, hướng san nền chính dốc về phía Bắc, Đông Bắc. Trên cơ sở cao độ không chế tại các nút giao để xác định cao độ san nền cục bộ cho từng khu vực, tận dụng địa hình tự nhiên để giảm khối lượng đào đắp.

- Thoát nước mưa: Thoát nước cho khu vực được quy hoạch theo phương án thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải, toàn bộ lượng nước mưa sẽ được xả trực tiếp ra sông Mã.

c) Quy hoạch cấp điện:

- Tổng công suất nhu cầu sử dụng điện: 14,39 MVA.

- Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm biến áp 110kV Sầm Sơn nằm phía Tây núi Trường Lệ có công suất hiện tại 25MVA - 110/22kV.

- Mạng lưới: Trên cơ sở đường dây hiện có đang cấp điện cho 2 trạm biến áp phụ tải trong ranh giới quy hoạch, hạ ngầm toàn bộ đường dây có trong ranh giới quy hoạch, đảm bảo an toàn và mỹ quan, đồng thời dỡ bỏ 2 trạm biến áp hiện có.

- Mạng lưới cấp điện được xây dựng mới theo kiểu hình tia. Các khu dịch vụ du lịch, sân golf, vui chơi giải trí, resort, khách sạn... sẽ sử dụng máy phát dự phòng tùy thuộc vào nhu cầu cụ thể của từng công trình.

- Xây mới 29 trạm biến áp với công suất đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng điện trong khu vực.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước toàn khu là $P = 4.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước cấp được lấy nguồn nước cấp chung cho thị xã Sầm Sơn từ nhà máy nước của thành phố Thanh Hoá.

- Mạng lưới dạng mạng vòng kết hợp với mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hỏa và mọi nhu cầu khác.

- Các trụ cứu hỏa ngoài nhà chọn loại nổi D110, khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa khoảng 100-150m/trụ.

e) Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổ chức hệ thống thoát nước thải riêng, thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Nước thải từ các khu chức năng, các hộ sử dụng được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sau đó được thu gom qua hệ thống cống nhánh, cống chính về trạm xử lý.

- Trạm xử lý nước thải của khu du lịch sinh thái Quảng Cư và khu vực lân cận đặt tại vị trí phía Đông sông Đơ $Q=8000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ (theo điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Sầm Sơn). Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn ở phụ lục A, nguồn 1 trong TCVN 7957: 2008, trước khi xả ra sông Đơ.

f) Vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn sinh hoạt do công ty Môi trường Đô thị của thị xã Sầm Sơn thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác thải chung của thành phố Thanh Hóa và vùng phụ cận tại xã Đông Nam, huyện Đông Sơn.

- Di dời các nghĩa địa, khu mộ cát táng nằm rải rác về khu vực nghĩa trang thôn Quang Vinh xã Quảng Cư, từng bước cải tạo thành công viên nghĩa trang. Khu vực lập quy hoạch chỉ tổ chức cát táng, hung táng được tổ chức tại nghĩa trang tập trung của thị xã Sầm Sơn, tại khu vực xã Quảng Minh (theo điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Sầm Sơn).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa căn cứ nội dung phê duyệt tại Quyết định này hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định, gửi Sở Xây dựng kiểm tra, đóng dấu thẩm định để lưu trữ tại các cơ quan liên quan và quản lý thực hiện;

phối hợp với các ngành, các đơn vị liên quan tổ chức công bố nội dung quy hoạch được duyệt để nhân dân biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện.

- UBND thị xã Sầm Sơn chịu trách nhiệm quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch.

- Sở Xây dựng và các ngành chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn và quản lý thực hiện theo quy hoạch và theo quy định của Pháp luật.

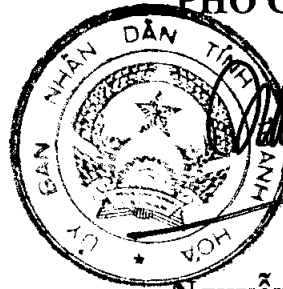
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Chủ tịch UBND thị xã Sầm Sơn; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Viện trưởng Viện QHKT 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.
- H5.(2013)QDPD QH Quang Cu.doc

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Ngọc Hồi