

**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 2021

### **QUYẾT ĐỊNH**

**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 (một phần khu 1.3), thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

### **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 Văn bản số 1570-CV/VPTU ngày 07 tháng 9 năm 2021 của Văn phòng Tỉnh ủy thông báo ý kiến chỉ đạo của Thường trực Tỉnh ủy về việc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu E - Khu chế xuất thủy sản, dịch vụ cầu cảng và du lịch sinh thái, thành phố Sầm Sơn;*

*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 2548/QĐ-UBND ngày 04 tháng 7 năm 2018, số 4905/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt, 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;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6546/SXD-QH ngày 09 tháng 9 năm 2021 về việc 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 (một phần khu 1.3), thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 34/2021/CV-QHXD ngày 17 tháng 8 năm 2021 của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** 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 (một phần khu 1.3), thành phố Sầm Sơn, với nội dung như sau:

### **1. Phạm vi điều chỉnh**

Khu vực điều chỉnh cục bộ là một phần khu I.3 (thuộc 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 đất lập điều chỉnh cục bộ thuộc địa giới hành chính các phường Quảng Châu và Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn. Ranh giới điều chỉnh xác định theo Quy hoạch phân khu E - Khu chế xuất thủy sản, dịch vụ cầu cảng và du lịch sinh thái, thành phố Sầm Sơn:

- Phía Đông Bắc giáp kè phía Bắc đê sông Mã
- Phía Tây và phía Tây Nam giáp sông Đơ
- Phía Đông Nam giáp đại lộ Nam sông Mã

Tổng diện tích khu vực điều chỉnh khoảng: 304.127 m<sup>2</sup>.

### **2. Điều chỉnh quy mô dân số**

Quy mô dân số tính toán khu vực điều chỉnh cục bộ tăng từ khoảng 1.530 người lên khoảng 3.200 người.

### **3. Điều chỉnh tổ chức không gian và phân khu chức năng**

- Chuyển đổi một phần quỹ đất biệt thự dọc trục giao thông trung tâm và đường gom đại lộ Nam sông Mã thành nhà ở liền kề dạng shophouse để đa dạng sản phẩm bất động sản, phù hợp với đặc điểm phát triển nhà ở và tập quán của địa phương.

- Chuyển đổi quỹ đất thương mại dịch vụ tập trung thành các chức năng công cộng khu ở (trường mầm non, công cộng nhóm ở) phân tán trong khu vực, đảm bảo nhu cầu và bán kính phục vụ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Tổ chức lại hệ thống giao thông nội bộ phù hợp với sử dụng đất mới.

### **4. Điều chỉnh sử dụng đất**

Tổng diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ khoảng 304.127m<sup>2</sup>, trong đó:

- Đất ở bao gồm đất nhà ở biệt thự, đất nhà ở liền kề (shophouse) có tổng diện tích khoảng: 125.685m<sup>2</sup>; chiếm khoảng 41,3% tổng diện tích toàn khu;

- Đất công cộng dịch vụ đơn vị ở có diện tích khoảng 2.191m<sup>2</sup>; chiếm 0,7% tổng diện tích toàn khu;

- Đất trường mầm non có diện tích khoảng 2.535m<sup>2</sup>; chiếm khoảng 0,8% tổng diện tích toàn khu;

- Đất cây xanh TDTT, vườn hoa đơn vị ở có diện tích khoảng 25.477m<sup>2</sup>; chiếm khoảng 8,4% tổng diện tích toàn khu;

- Đất giao thông trong khu ở, bãi đỗ xe có tổng diện tích khoảng 98.634m<sup>2</sup>; chiếm khoảng 32,4% tổng diện tích toàn khu;

- Đất giao thông đô thị, khu vực có diện tích khoảng: 23.832m<sup>2</sup>; chiếm khoảng 7,8% tổng diện tích toàn khu;

- Đất cây xanh cảnh quan, ven sông có diện tích 21.448m<sup>2</sup>; chiếm khoảng 7,1% tổng diện tích toàn khu;

- Đất cây xanh cách ly có diện tích 3.664m<sup>2</sup>; chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích toàn khu;

- Đất mặt nước có diện tích khoảng 661m<sup>2</sup>; chiếm khoảng 0,2% tổng diện tích toàn khu.

*Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất khu vực điều chỉnh cục bộ*

<b>TT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Mật độ xây dựng (%)</b>	<b>Tầng cao (tầng)</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>125.685</b>	<b>12,6</b>	<b>41,3</b>		
1.1	Đất nhà liên kế (shophouse)	33.084	3,3	10,9	60-85 (*)	1-5
1.2	Đất nhà biệt thự	92.601	9,3	30,4	30-60 (**)	1-3
<b>2</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>4.726</b>	<b>0,5</b>	<b>1,6</b>		
2.1	Đất công cộng, dịch vụ khu ở	2.191	0,2	0,7	40-60	1-3
2.2	Đất trường học (mầm non, tiểu học và trung học cơ sở)	2.535	0,3	0,8		
-	Mầm non	2.535	0,3	0,8	20-70	1-3
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh vườn hoa khu ở</b>	<b>25.477</b>	<b>2,5</b>	<b>8,4</b>	0-5	0-1
<b>4</b>	<b>Đất giao thông, bãi đỗ xe, HTKT</b>	<b>122.466</b>	<b>12,2</b>	<b>40,3</b>		
4.1	Đất giao thông trong khu ở	97.708	9,8	32,1		
4.2	Đất bãi xe	926	0,1	0,3	0-5	0-1
4.3	Đất giao thông đô thị, khu vực	23.832	2,38	7,8		
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh cách ly; cây xanh ven sông</b>	<b>25.112</b>	<b>2,5</b>	<b>8,3</b>		
5.1	Đất cây xanh cảnh quan, ven sông	21.448	2,1	7,1	0-5	0-1
5.2	Đất cây xanh cách ly	3.664	0,4	1,2		
<b>6</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>661</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>		
	<b>Tổng cộng</b>	<b>304.127</b>	<b>30,41</b>	<b>100,0</b>		

(\*), (\*\*): Mật độ xây dựng cụ thể của từng thửa đất ở kiểu liên kế và biệt thự phải đảm bảo theo quy định tại Bảng 2.8 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

*Bảng so sánh quy hoạch sử dụng đất khu vực điều chỉnh cục bộ*

TT	Hạng mục đất	Quy hoạch được duyệt		Điều chỉnh quy hoạch		So sánh tăng giảm (m <sup>2</sup> )
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở	118.367	38,9	125.685	41,3	7.318
1.1	Đất nhà liên kế shophouse)	-	-	33.084	10,9	33.084
1.2	Đất nhà biệt thự	118.367	38,9	92.601	30,4	-25.766
2	Đất công cộng	4.886	1,6	4.726	1,6	-160
2.1	Đất công cộng, dịch vụ	4.886	1,6	2.191	0,7	-2.695
2.2	Đất trường học	-	-	2.535	0,8	2.535
	Mầm non	-	-	2.535	0,8	2.535
3	Đất cây xanh, vườn hoa	43.107	14,2	25.477	8,4	-17.630
4	Đất giao thông	64.738	21,3	122.466	40,3	57.728
4.1	Đất giao thông trong khu ở	48.734	16,0	97.708	32,1	48.974
4.2	Đất bãi xe	-	-	926	0,3	926
4.3	Đất giao thông	16.004	5,3	23.832	7,8	7.828
5	Đất cây xanh cách ly; cây xanh ven sông	45.042	14,8	25.112	8,3	-19.930
6	Mặt nước	27.987	9,2	661	0,2	-27.326
	<b>Tổng cộng</b>	<b>304.127</b>	<b>100,0</b>	<b>304.127</b>	<b>100,0</b>	<b>0</b>

## **5. Điều chỉnh hệ thống giao thông**

Cập nhật hướng tuyến đường kết hợp đê Nam Sông Mã theo hiện trạng và định hướng quy hoạch phân khu E đã xác định.

- Bổ sung tuyến đường gom dọc đại lộ Nam sông Mã, quy mô đường rộng 12-20,5m (sử dụng vỉa hè tuyến đại lộ Nam sông Mã làm dải phân cách giữa đường gom và đại lộ).

- Bổ sung tuyến giao thông kết nối với bờ Tây sông Đơ, quy mô đường rộng 20,5m.

- Bổ sung bãi đỗ xe phục vụ khu vực.

- Các tuyến đường nội bộ trong khu vực quy hoạch điều chỉnh quy mô và hướng tuyến để phù hợp với kiến trúc không gian mới của khu vực.

## **6. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác có liên quan**

Điều chỉnh các hạ tầng kỹ thuật khác phù hợp với điều chỉnh hướng tuyến giao thông, đảm bảo đủ công suất thiết kế.

**7. Các nội dung khác:** Giữ nguyên theo đồ án 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 đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 04/7/2018 và điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4905/QĐ-UBND ngày 20/11/2019.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện

1. Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ theo quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, gửi Sở Xây dựng đóng dấu, lưu trữ theo quy định.

- Tổ chức công bố 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 (một phần khu I.3); bàn giao hồ sơ, tài liệu cho UBND thành phố Sầm Sơn làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

2. Giao UBND thành phố Sầm Sơn rà soát, cập nhật các nội dung đồ án vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trình cấp thẩm quyền phê duyệt, làm cơ sở cho thuê đất và thực hiện các bước tiếp theo của dự án.

3. Sở Xây dựng, các ngành, đơn vị liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các 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, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn; Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời 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.
- H11.(2021)QDPD\_DCQH Quang trung bien

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Mai Xuân Liêm**