

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HOÁ

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

Số: 1215/QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày 18 tháng 4 năm 2017

### QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị sinh thái biển Đông Á Sầm Sơn, thị xã 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 70/QĐ-UBND ngày 10 tháng 01 năm 2011 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái cao cấp cửa Trường Lệ, phường Trường Sơn, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Giấy chứng nhận đầu tư số 26121000030 ngày 25 tháng 4 năm 2015 do UBND tỉnh cấp cho Tổng Công ty Bất động sản Đông Á;

Căn cứ Quyết định số 1630/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2017 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng thể Khu du lịch nghỉ mát Nam Sầm Sơn và phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch nghỉ mát tại Quảng Vinh, huyện Quảng Xương;

Theo đề nghị của Tổng Công ty bất động sản Đông Á (nay đổi tên là Công ty TNHH Tập đoàn bất động sản Đông Á) tại Tờ trình số 16/TTr-ĐA ngày 24 tháng 3 năm 2017; của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1704/SXD-PTĐT ngày 10 tháng 4 năm 2017 về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái biển Đông Á Sầm Sơn, thị xã Sầm Sơn,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái biển Đông Á Sầm Sơn, thị xã Sầm Sơn, với nội dung chính sau:

## **1. Mục tiêu:**

- Cụ thể hoá nội dung của đồ án quy hoạch chung thị xã Sầm Sơn đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 19/6/2011.

- Tạo tiền đề để có những đột phá mới trong phát triển kinh tế xã hội (đặc biệt đối với việc phát triển Du lịch, nghỉ dưỡng và Dịch vụ) và kiến tạo đô thị Sầm Sơn đến 2025 – tầm nhìn 2035.

- Xây dựng khu vực thành khu đô thị sinh thái, văn hoá tâm linh, nghỉ mát, nghỉ dưỡng vui chơi giải trí cao cấp với cơ sở hạ tầng hiện đại đồng bộ đạt tiêu chuẩn quốc tế.

- Đủ điều kiện để thực hiện lập dự án đầu tư, kêu gọi đầu tư xây dựng.

## **2. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:**

a) Phạm vi nghiên cứu bao gồm toàn bộ diện tích từ chân núi Trường Lệ đến bãi cát và bờ biển Vinh Sơn thuộc địa giới hành chính phường Trường Sơn và một phần xã Quảng Vinh, huyện Quảng Xương.

b) Quy mô & ranh giới: Tổng diện tích khu đất: 60,46 ha, gồm:

- Khu A (Tên cũ: Khu du lịch nghỉ mát Đông Á xã Quảng Vinh). Diện tích 11,56 ha, gồm: diện tích được phê duyệt là 9,5 ha; diện tích mở rộng là 2,06 ha.

+ Phía Bắc: giáp đường 4C;

+ Phía Nam: giáp bãi biển và khu du lịch dự kiến;

+ Phía Tây: giáp Khu số 9, xã Quảng Vinh, Huyện Quảng Xương;

+ Phía Đông: giáp sông Đơ;

- Khu B (Tên cũ: Khu du lịch cao cấp cửa Trường Lệ). Diện tích là 48,9 ha, gồm: diện tích được phê duyệt là 47,1 ha; diện tích mở rộng là 1,8ha.

+ Phía Bắc: giáp núi Trường Lệ;

+ Phía Nam: giáp biển Đông;

+ Phía Tây: giáp sông Đơ;

+ Phía Đông: giáp núi Trường Lệ;

### 3. Tính chất:

Là khu đô thị sinh thái biển: Bao gồm các khu biệt thự ở cao cấp, Resort, khách sạn cao cấp, trung tâm hội nghị, khu không gian tâm linh, khu thương mại dịch vụ, công viên giải trí phục vụ cộng đồng.

4. Quy mô đất đai: Tổng diện tích Quy hoạch là: 604.589,2 m<sup>2</sup>. Cụ thể:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT Ở (BIỆT THỰ)	138.448,1	22,9%
2	ĐẤT KHU NGHỈ DƯỠNG (RESORT)	38.968,6	6,4%
3	ĐẤT KHÁCH SẠN	76.597,5	12,7%
	Đất khu khách sạn 5 sao - khu 1	38.006,3	
	Đất khu khách sạn 3 sao + hồ nước nóng + trung tâm hội nghị	38.591,2	
4	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ - NHÀ HÀNG	26.882,7	4,7%
5	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ ĐÔ THỊ	1.200,0	0,2%
	Đất trạm y tế	600,0	
	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng	600,0	
6	ĐẤT CÔNG VIÊN CHUYÊN ĐỀ	13.299,3	2,2%
7	ĐẤT KHU TÂM LINH	13.528,9	2,2%
8	ĐẤT QUỐC PHÒNG	7.178,9	1,2%
9	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN-MẶT NƯỚC	152.282,1	29,6%
	Đất cây xanh cảnh quan	89.789,0	
	Đất bãi cát	17.258,8	
	Mặt nước	72.105,4	
10	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	3.026,3	0,5%
11	ĐẤT GIAO THÔNG+BÃI XE KHÁCH	106.305,8	17,6%
	TỔNG CỘNG	604.589,2	100,0%

### 5. Bố cục quy hoạch, phân khu chức năng:

Dự án được tổ chức gồm 2 phân khu lớn, ngăn cách bởi dòng sông Đơ, có 5 cụm cảnh quan không gian chính là cảnh quan biển, cảnh quan hồ, cảnh quan núi, cảnh quan khu khách sạn nghỉ dưỡng và cảnh quan khu thương mại dịch vụ.

a) Khu biệt thự: xây dựng đa dạng các loại biệt thự bao gồm các khu biệt thự có tầm nhìn ra biển, nhìn ra vịnh biển (đưa nước biển vào trong tạo thành vịnh biển), biệt thự trên đồi nhìn xuống và các biệt thự có sân vườn. Các khu biệt thự được bố trí riêng biệt, được bố trí đan xen nhau, nối kết nhau bằng các trục đường cong mềm mại tạo nên các khu biệt thự hài hòa và mang tính chất sinh thái.

b) Khu khách sạn: được bố trí thành 2 cụm khách sạn lớn. Gồm cụm khách sạn cao cấp 5 sao và trung tâm hội nghị bố trí bên tả ngạn sông Đơ, cụm khách sạn 3 sao dạng vỏ sò kết hợp tháp quay độc đáo nằm bên hữu ngạn sông Đơ, thuộc xã Quảng Vinh. Hình khối khách sạn được thiết kế theo hình thức hiện đại, mô phỏng nét sinh thái biển. Chiều cao công trình tối đa dưới 45m. Trong trường hợp nhà đầu tư cần chiều cao hơn quy định trên thì phải xin ý kiến Bộ Quốc Phòng để phù hợp với nhu cầu thực tế.

c) Khu nghỉ dưỡng sinh thái thấp tầng (Resort): bao gồm các công trình tiện ích như spa-yoga, nhà hàng, cửa hàng lưu niệm và các bungalow dạng nhà sàn nằm xen kẽ dưới tán rừng. Khu nghỉ dưỡng được thiết kế theo dạng sinh thái và có tầm nhìn đa dạng để du khách có thể thích thú khi nghỉ dưỡng tại đây.

d) Khu vui thương mại dịch vụ nhà hàng: được bố trí tại các khu vực ven biển phía Tây dự án, thuộc xã Quảng Vinh. Khu vực này định hướng là khu vực ẩm thực mua sắm, với nhiều loại vui chơi giải trí hấp dẫn, thu hút đa dạng khách du lịch và cư dân địa phương.

e) Nhà lưu niệm Bác Hồ: đây là khu vực Bác Hồ đã về thăm và tham gia kéo lưới cùng dân chài Sầm Sơn, nơi đây dự kiến sẽ xây dựng một khu tưởng niệm Bác Hồ, trưng bày các hình ảnh, hiện vật Bác Hồ với Sầm Sơn nói riêng và với nhân dân Thanh Hoá nói chung. Khu vực sẽ được xây dựng gần với không gian cây xanh, bãi cát và hướng ra biển.

f) Bến neo đậu tàu, thuyền: Tạo lập bến neo đậu tàu, thuyền, bè, mùng tạm thuộc xã Quảng Vinh với diện tích là 2,69 ha thuộc đất mặt nước không bao gồm dòng chảy sông Đơ (chiều rộng dòng chảy sông Đơ là 45 m).

g) Các công trình dịch vụ đô thị: đáp ứng các nhu cầu thiết yếu của đô thị như trạm y tế, nhà sinh hoạt cộng đồng, được bố trí vị trí phù hợp về cảnh quan, bán kính phục vụ cũng như các tiêu chuẩn quy hoạch hiện hành.

h) Khu hạ tầng kỹ thuật - bãi đỗ xe: khu hạ tầng kỹ thuật (khu cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải ...) được bố trí tại các khu vực ven dự án, có cây xanh cách ly để tránh ảnh hưởng đến khách nghỉ dưỡng. Bãi đỗ xe được bố trí tại các khu đón tiếp, thương mại dịch vụ tập trung cũng như khu thương mại dịch vụ cho khu biệt thự.

- Các khu vực không gian mở : trồng các loại cây xanh chọn lọc phù hợp với thổ nhưỡng và khí hậu của khu vực được bố trí xen kẽ giữa các khu chức năng.

i) Đất Quốc phòng : Khu vực đồn biên phòng 122 được giữ nguyên vị trí và quy mô hiện trạng bao gồm đồn biên phòng 122 và khu tập thể của đồn.

## **6. Định hướng kiến trúc đô thị :**

### **a) Yêu cầu về kiến trúc:**

- Các công trình kiến trúc chính là các tổ hợp khách sạn cao tầng, bố trí hài hòa, cân nhắc đến các yếu tố như tầm nhìn, khoảng cách tối thiểu giữa các công trình, khoảng không gian mở công cộng trong khuôn viên lô đất.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, sử dụng các hình khối ấn tượng và độc đáo, mang tính thẩm mỹ cao, cao độ các tầng đảm bảo không gian sống thoải mái cho cư dân, phù hợp với tính chất của khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng.

- Các công trình biệt thự được xây dựng đồng nhất về hình thức, kiến trúc hiện đại mang bản sắc dân tộc, kết hợp hài hoà 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 khác nhau. Chiều cao tầng từ 2 đến 5 tầng. Các công trình cửa ngõ như trung tâm hội nghị, tổ chức các cụm công trình hoành tráng, quy mô làm điểm nhấn trọng tâm cho khu vực.

### **b) Yêu cầu về cảnh quan**

- Cây xanh là một trong những yếu tố quan trọng để góp phần làm nên một khu nghỉ dưỡng và du lịch sinh thái. Cây hiện trạng sẽ được chọn lọc và giữ lại các cây có giá trị. Ngoài ra, khu vực sẽ trồng thêm những loại cây có dáng đẹp, cây có hoa đẹp, hoa thơm, cây lấy bóng mát... phù hợp với tính chất khí hậu của Sầm Sơn. Các loại cây được trồng tùy thuộc vào mỗi khu vực. Cây xanh được bố trí cao thấp khác nhau hoặc nhiều hay ít tùy vào từng vị trí.

- Trục chính trung tâm: sẽ trồng các cây to, có dáng đẹp và xen lẫn một vài cây có hoa thơm. Cây ven đường cho các trục đường sử dụng cây có bóng mát tốt.

- Khu biệt thự nghỉ dưỡng: được trồng cây theo mảng và các loại cây cao thấp khác nhau để tạo không gian cao thấp, đảm bảo ánh sáng và gió cho khu vực. Ngoài ra trong khu nghỉ dưỡng còn bố trí các khu vườn màu sắc với các khóm hoa, bãi cỏ tạo màu, đá...đường dạo cũng không thể thiếu trong các khu nghỉ dưỡng.

- Trong các khu công viên: cây xanh được kết hợp với nhiều loại cây và được trồng theo nhiều dạng: trồng cây lớn theo mảng ở các khu vực yên tĩnh, trồng riêng rẽ cho các loại cây cần làm điểm nhấn, hoặc trồng các mảng cây thấp... sự phối hợp nhiều loại cây tạo cho các khu công viên sinh động và tạo nên một sự “trù phú” về cây xanh ở Sầm Sơn.

- Nhìn chung, cây xanh cảnh quan, các sân TDTT và đường đi bộ được bố trí hầu hết trên toàn bộ dự án để khách nghỉ dưỡng có thể hưởng thụ, hòa nhập vào các không gian xanh cũng như đáp ứng các nhu cầu tập thể dục thể thao của mọi người.

## **7. Định hướng công trình kỹ thuật hạ tầng:**

Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật xây dựng trên cơ sở đồng bộ và hiện đại.

### **7.1. Hệ thống giao thông:**

Mạng lưới đường giao thông được thiết kế gồm các đường phố khu vực và các đường phố nội bộ:

+ Đường phố khu vực: nhằm đảm bảo mối liên hệ giữa khu vực thiết kế với các khu liền kề và trục đường giao thông chính đi trung tâm thị xã.

+ Đường phố nội bộ: phục vụ giao thông trong phạm vi giữa các khu chức năng với các tuyến chính.

+ Đường đi bộ: bố trí mạng lưới đường đi bộ trong các khu công viên, khu vực resort, giữa các khu Bungalow..., kết nối các khu biệt thự nghỉ dưỡng với hệ thống giao thông chính. có các các tuyến đường nội bộ, đường dạo phân chia các khu chức năng.

\* Quy mô mặt cắt ngang cụ thể như sau:

STT	MẶT CẮT	MẶT CẮT NGANG (m)	QUY MÔ (m)
1	2-2	5.0 + 7.0 + 3.0 + 7.0 + 5.0	27.00
2	2A-2A	6.0 + 6.5 + 5 + 6.5 + 6.0	30.00
3	3-3	5.0 + 4.0x2 + 5.0	18.00
4	3-3	5.0 + 4.0x2 + 5.0	18.00
5	4-4	3.0 + 3.0x2 + 3.0	12.00
6	5-5	1.0 + 3.0x2 + 1.0	8.00

Các công trình giao thông khác:

+ Bãi đỗ xe: bố trí bãi đỗ xe bên cạnh các cụm công trình công viên, khu vực dịch vụ công cộng...

+ Bến du thuyền nội bộ: bố trí 01 bến du thuyền nội bộ tại vị trí khu vực hồ nhân tạo gần khu vực resort.

- Cao độ khống chế tại các nút ngã tư là cao độ hoàn thiện tại tim đường ghi trên bản vẽ, cao độ vỉa hè được xác định từ cao độ tim đường trên cơ sở thiết kế độ dốc ngang đường 2.0%. Trong các ô đất sau khi thi công công trình cần hoàn thiện lại cao độ sân nhà theo hướng dốc ra các đường xung quanh.

- Tất cả các tuyến đường giao thông đều có dải cây xanh để giảm tiếng ồn, giảm bụi và tạo cảnh quan cho khu vực. Tùy theo mặt cắt đường có thể là cây bóng mát (vỉa hè >3,0m) hoặc cây bụi, bồn hoa trang trí (vỉa hè <3.0m), tạo các tuyến đi bộ dọc đường có cây xanh bóng mát.

## 7.2. San nền - Thoát nước mưa

- Khu quy hoạch có nền đất tương bằng phẳng, thấp; cao độ nền hiện trạng khoảng từ 0,5m - 3,5m.

- Khu vực quy hoạch cần san lấp lên tới cao độ thiết kế, cao độ san nền phụ thuộc vào cao độ thiết kế của hệ thống giao thông, độ dốc san nền tối thiểu 0.4% nhằm đảm bảo thoát nước mặt trong quá trình san lấp.

- Cao độ nền thiết kế:  $\geq 2,50\text{m}$ .

- Sử dụng hệ thống mương dẫn hở, cống ngầm để tổ chức thoát nước cho nước mưa. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Tuy nhiên hệ thống thoát nước thải sau khi qua xử lý đạt chuẩn trước mắt sẽ được đầu nối trực tiếp vào hệ thống thoát nước mưa. Về lâu dài sẽ kết nối với hệ thống thoát nước thải của thị xã Sầm Sơn.

- Hướng thoát: nước mưa trong khu quy hoạch được hướng thoát chủ yếu về khu vực hồ nhân tạo và ra sông Đơ.

- Độ dốc dọc rãnh, cống: độ dốc dọc được chọn trên nguyên tắc đảm bảo vận tốc max và min cho từng loại đường ống, rãnh và sao cho chiều sâu đào là nhỏ nhất. Cao độ đáy cống, rãnh tại các vị trí cửa xả phù hợp với mực nước và đáy hồ tại các vị trí này.

### 7.3. Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế tách riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt được thu bằng hệ thống cống kín đặt trên vỉa hè dọc theo đường quy hoạch, thu nhận nước thải từ mạng lưới thoát nước tiểu khu xả vào. Sau đó được dẫn về các trạm xử lý nước thải được phân bổ cho từng khu vực và nước thải được xử lý đạt giá trị C cột A theo quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT.

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được tận dụng để tưới cây.

- Sử dụng ống BTCT chôn ngầm cho hệ thống thoát nước thải. Dọc tuyến cống thoát nước thải bố trí hố ga thoát nước thải để xử lý sự cố và vét bùn, khoảng cách giữa các hố ga: 20-30m (với đường kính cống D150-300mm)

- Tại 1 số vị trí khu vực không thể thoát nước chảy tự nhiên sẽ xây dựng các bể chứa nước thải và trạm bơm chìm nước thải trung chuyển (tham khảo bản vẽ Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị). Nước thải sẽ được bơm đến hố ga gần nhất để có thể dẫn về trạm xử lý nước thải bằng trọng lực.

- Với dự án này, chọn hệ số  $K_c = 1.3$ .

- Vận lượng nước thải từ dự án là:  $Q = 488.8 \times 1.3 = 635.4$  (m<sup>3</sup>/ngày đêm).

- Chọn tổng công suất trạm xử lý nước thải 640 m<sup>3</sup>/ngày đêm.



- Tuy nhiên để phù hợp với đặc điểm kiến trúc của dự án, chia nhỏ thành 05 trạm xử lý nước thải với công suất như sau:

STT	Trạm xử lý nước thải	Công suất trạm XLNT (m <sup>3</sup> /ngày đêm)
1	STP 1	150
2	STP 2	80
3	STP 3	200
4	STP 4	160
5	STP 5	50

#### 7.4. Cấp điện:

Biệt thự: Chỉ tiêu cấp điện cho nhà biệt thự theo bảng 7,4 (QCXDVN 01:2008) là 5 kW/biệt thự.

Khu vực công cộng, kỹ thuật: theo bảng 7,5 (QCXDVN 01:2008) là 0,03kW/m<sup>2</sup>.

Tổng công suất điện của hệ thống chiếu sáng đô thị theo số lượng đèn bố trí trong thiết kế khoảng 100kW

Ngoài ra, để đáp ứng nhu cầu phụ tải thực tế hiện nay đối với một số khu vực đã có chức năng và chỉ tiết diện tích sàn xây dựng như khu vực dịch vụ từ 0,03kW/m<sup>2</sup> đến 0,075 kW/m<sup>2</sup> (theo bảng 7,5- QCXDVN 01:2008 và bảng 2,18 - QCVN 09:2013).

Để đảm bảo việc cấp điện an toàn và liên tục sẽ thiết kế mới toàn bộ hệ thống mạng lưới cấp điện trong phạm vi công trình, cụ thể:

##### a) Hệ thống phân phối trung thế

Nguồn cấp điện cho dự án dự kiến lấy từ đường dây 22kV từ trạm 110KV Sầm Sơn của công ty điện lực Thanh Hóa. Hiện đã có văn bản số 1858/CV-PCTH-KĐĐN của Công ty Điện lực Thanh Hóa về việc: thỏa thuận nguyên tắc cấp điện cho dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái cao cấp của Trường Lê - thị xã Sầm Sơn – tỉnh Thanh Hóa.

Cáp ngầm trung thế được luồn trong ống nhựa và chôn dưới lòng đường hoặc vỉa hè đi bộ, Phía trên có báo hiệu cáp ngầm trung thế, tại các vị trí nối cáp có hầm và tủ nối cáp.

Cáp ngầm trung thế sẽ đấu nối tại tủ đóng cắt Trung thế - Tủ mạch vòng (RMU), lắp đặt tại phòng kỹ thuật dự kiến của dự án hay tại các trạm biến áp của từng khu chức năng.

Các máy biến áp có công suất từ 630kVA đến 2000kVA -22kV/0,4kV (loại trạm phòng để đảm bảo mỹ thuật) có trung tính nối đất trực tiếp sẽ cung cấp điện cho toàn bộ dự án với tổng công suất ước tính khoảng 11200kVA. Vị trí các trạm biến áp được thiết kế gần các trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ theo yêu cầu của điện lực và gần đường giao thông để tiện cho việc thi công và vận hành.

#### b) Hệ thống phân phối hạ thế

Mạng lưới hạ thế trong khu quy hoạch được thiết kế đi ngầm để đảm bảo an toàn vận hành cũng như mỹ quan đô thị.

Sử dụng cáp Cu/XLPE/PVC trong các ống HDPE hay uPVC đi ngầm dọc theo vỉa hè theo các tuyến đường giao thông cấp nguồn cho các tủ phân phối trung gian. Các tủ phân phối trung gian được bố trí theo yêu cầu kỹ thuật của điện lực và đảm bảo cho việc cung cấp điện tới từng biệt thự, khu vực được an toàn và liên tục.

#### c) Chiếu sáng đô thị

- Để tạo mỹ quan cho một đô thị mới, chọn phương án thiết kế cấp cấp nguồn cho hệ thống chiếu sáng đi ngầm.

- Các tuyến đường sử dụng đèn cao áp sodium công suất từ 150-250W - 220V hoặc bóng Led 60W có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm cao từ 8m -10m, khoảng cách giữa các đèn từ 25m-40m, các cột đèn chiếu sáng dùng loại cột có tính thẩm mỹ cao. Đối với các khu có khuôn viên cây xanh dùng hệ thống đèn trang trí, chiếu sáng công viên và chiếu sáng đường nội bộ sẽ được thiết kế bởi nhà thầu thiết kế cảnh quan,

- Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng giao thông từ các tủ điện điều khiển dành riêng cho chiếu sáng,

- Điều khiển hệ thống chiếu sáng: Tự động

- Điều khiển tự động: sử dụng tủ điều khiển tự động đóng ngắt hệ thống theo giờ quy định hoặc theo cường độ ánh sáng tự nhiên và giảm công suất đèn từ 23h đến 5h sáng.

- Việc lắp đặt tất cả các thiết bị của dự án phải tuân theo ấn bản mới nhất của quy định trong nước cho công tác lắp đặt, Tất cả các thiết bị điện lắp đặt ngoài nhà phải tuân theo cấp độ bảo vệ IP55 trở lên, Các thiết bị điện này phải được bảo vệ chống các tia nước từ mọi hướng không thể gây tác động hư hại cho thiết bị.

#### 7.5. Quy hoạch cấp nước:

Lượng nước yêu cầu dành cho sinh hoạt: 924 m<sup>3</sup>

Lượng nước yêu cầu cho chữa cháy:

Tiêu chuẩn chữa cháy là 15 lít/s.một đám cháy.

Số đám cháy xảy ra đồng thời là 2 đám.

Thời gian chữa cháy: 3 giờ.

Lưu lượng nước chữa cháy:  $15 \times 2 \times 3 \times 3600 / 1000 = 324 \text{ m}^3$ .

Vậy tổng lượng nước yêu cầu cho dự án (khi có cháy): 1.248 m<sup>3</sup>.

Nguồn nước, mục tiêu cấp nước, phạm vi cấp nước và mô tả hệ thống:

Nguồn nước cấp cho toàn dự án được đầu nối từ tuyến ống cấp nước D400 trên trục đường QL47 tại vị trí ngã tư đường QL47 cắt đường Trần Hưng Đạo, thị xã Sầm Sơn cấp nước cho toàn dự án bởi hệ thống đường ống mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt.

Mục tiêu cấp nước: Đảm bảo cấp nước an toàn, liên tục để phục vụ nhu cầu sinh hoạt, dịch vụ với yêu cầu đủ lưu lượng, đủ áp lực và đạt tiêu chuẩn vệ sinh cho phép.

Phạm vi cấp nước: cấp nước cho tất cả các đối tượng và nhu cầu dùng nước.

Giải pháp mạng lưới cấp nước được chọn là mạng vòng kết hợp với mạng cụt.

## 7.6. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường

Thu gom triệt để chất thải rắn trong khu du lịch từ các công trình công cộng, vui chơi giải trí, khu đón tiếp, khách sạn, resort, biệt thự...

a) Tiêu chuẩn thải rác:

+ Du lịch (khách sạn, resort): 2 kg/người/ngày, số lượng khách: 2070 người

+ Sinh hoạt (biệt thự): 1.3 kg/người/ngày, số lượng: 1024 người.

- Tính toán lượng rác thải:

+ Lượng rác thải du lịch:  $2070 \times 2 = 4140$  kg.

+ Lượng rác thải sinh hoạt:  $1024 \times 1.3 = 1331.2$  kg.

- Tổng lượng rác thải ước tính mỗi ngày:  $4.140 + 1.331,2 = 5.471,2$  (kg)

b) Giải pháp quy hoạch:

Trên trục đường giao thông cũng như trong mỗi khu vực của dự án đều được bố trí các thùng rác công cộng.

Rác thải sẽ được thu gom và vận chuyển đến bãi rác chung của toàn khu vực.

Việc thu gom rác hoạt động theo chuyên ngành do Công ty vệ sinh môi trường đô thị đảm nhiệm và vận chuyển đến bãi rác tập trung của thị xã Sầm Sơn – tỉnh Thanh Hóa để xử lý.

Bên cạnh đó, trên trục đường chính, các khu công cộng như công viên nghiên cứu bố trí các khu vệ sinh công cộng hoặc nhà vệ sinh lưu động. Các nhà vệ sinh được thiết kế kín đáo, đẹp phù hợp với khu vực.

### Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Công ty TNHH Tập đoàn bất động sản Đông Á có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ; 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 thị xã 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 thị xã Sầm Sơn; Công ty TNHH Tập đoàn bất động sản Đông Á 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;
- Các Sở : VHHTDL, NNPTNT, GTVT ;
- Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh ;
- Lưu: VT, CN.

H2.(2017)QDPD QHCT KDT sinh thai Dong A.doc

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Ngô Văn Tuấn**