

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ**

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

Số: 2548/QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày 04 tháng 7 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt 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**

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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Kết luận số 266/KL-TU ngày 25 tháng 12 năm 2017 Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc 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 và đầu tư dự án Quảng trường biển, trục cảnh quan lễ hội 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; Quyết định số 1793/QĐ-UBND ngày 15/5/2018 về việc phê duyệt nhiệm vụ 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 Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời tại Tờ trình số 33/TTr-QHXD ngày 14 tháng 6 năm 2018; của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3260/SXD-QH ngày 19 tháng 6 năm 2018 về việc 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,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt 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, với nội dung chính sau:

1. Tên 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.

- Địa điểm: Thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

2.1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:

Ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch: Bao gồm các khu vực thuộc 08 phường: Quảng Tiến, Quảng Châu, Trung Sơn, Bắc Sơn, Quảng Thọ, Trường Sơn, Quảng Cư và các xã Quảng Minh, Quảng Hùng, Quảng Đại của thành phố Sầm Sơn, được giới hạn cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Phường Quảng Cư, khu dân cư phường Quảng Tiến và sông Mã;

+ Phía Nam giáp: Xã Quảng Hải thuộc huyện Quảng Xương;

+ Phía Đông giáp: Khu dân cư thuộc các phường Quảng Tiến, Quảng Cư, Bắc Sơn, Trường Sơn và Biển Đông;

+ Phía Tây giáp: Khu dân cư thuộc các phường Quảng Châu, Quảng Thọ, Quảng Vinh và khu dân cư thuộc các xã Quảng Minh, Quảng Hùng, Quảng Đại.

2.2. Quy mô lập quy hoạch: 1.260,41 ha.

Diện tích quy hoạch trong ranh giới các phường và xã như sau:

STT	Tên phường/xã	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Quảng Tiến	156,15	12,4
2	Quảng Cư	1,06	0,1
3	Quảng Châu	224,39	17,8
4	Trung Sơn	109,94	8,7
5	Bắc Sơn	27,29	2,2
6	Trường Sơn	72,05	5,7
7	Quảng Thọ	5,83	0,5
8	Quảng Vinh	360,78	28,6
9	Quảng Minh	12,39	1,0
10	Quảng Hùng	158,87	12,6
11	Quảng Đại	113,85	9,0
12	Mặt nước, biển	17,81	1,4
	Tổng	1.260,41	100

3. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa các định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Sầm Sơn đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17/7/2017 và các quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đang thực hiện;

- Phát triển khu đô thị du lịch biển với các loại hình định cư, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí dành cho khách du lịch trong nước và quốc tế;

- Đề xuất chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch cho từng ô đất đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và phù hợp với chỉ tiêu theo Quy hoạch chung được duyệt;

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với các khu vực lân cận, tạo được bộ mặt kiến trúc hiện đại, đẹp, văn minh, hình thành các không gian điểm nhấn nổi bật đại diện cho thành phố Sầm Sơn nói riêng, tỉnh Thanh Hóa nói chung;

- Đề xuất quy định quản lý theo quy hoạch làm cơ sở để thực hiện các dự án thành phần theo quy định hiện hành và làm cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt;

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Tính chất khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết

- Là khu vực phức hợp du lịch nghỉ dưỡng và giải trí với các loại hình resort nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp, giải trí thể thao biển, công viên chuyên đề...

- Là khu vực tái thiết đô thị, bố trí dân cư phát triển mới và khu tái định cư để phục vụ cho phát triển du lịch biển;

- Là khu vực có vị trí quan trọng về bảo tồn sinh thái, an ninh quốc phòng.

5. Dự báo phát triển

5.1. Dự báo quy mô dân số, khách du lịch:

5.1.1. Dự báo quy mô dân số: khoảng 47.000 người.

5.1.2. Dự báo quy mô khách du lịch

- Khách du lịch lưu trú tại khu vực: khoảng 3,1 triệu ngày/ năm;

- Khách du lịch khu công viên giải trí chuyên đề: 1,5-2 triệu lượt/ năm.

5.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính dự kiến áp dụng của đồ án quy hoạch được áp dụng theo tiêu chuẩn đô thị loại I, cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu NVQH	Chỉ tiêu đồ án
1	Chỉ tiêu đất đai			
1.1	Đất ở *	m ² /người	20-50	54
1.2	Đất CTCC	m ² /người	≥1	2,5
1.3	Đất cây xanh	m ² /người	≥2	2,3
1.4	Đất trường học			
-	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 dân	50	50
		m ² đất/cháu	≥15	26
-	Trường tiểu học	hs/1000dân	65	65
		m ² /cháu	≥15	16
-	Trường trung học cơ sở	hs/1000dân	55	55
		m ² /cháu	≥15	21
2	Hạ tầng kỹ thuật			
3.1	Giao thông			
-	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 18	21,9
3.2	Cấp nước			
-	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	lít/ người.ngđ	≥ 180	180
-	Cấp nước công cộng, dịch vụ	lít/m ² .sàn.ngđ	≥ 2	2
-	Cấp nước du lịch	lít.hs/ngđ		200
3.3	Cấp điện	kwh/ng/năm	2100	2100
-	Cấp điện nhà ở	kw/hộ	≥2	5-7
-	Cấp điện công cộng, hỗn hợp, trường học	W/m ² sàn	30	50
-	Đất hạ tầng	KW/ha		15
	Đất cảng, bến thuyền			160
3.4	Thông tin liên lạc			
-	Thuê bao sinh hoạt	thuê bao/hộ	≥1	1
3.5	Thoát nước thải			
-	Tiêu chuẩn thoát nước	% nước cấp	≥80%	100%
3.6	Vệ sinh môi trường			
-	Tiêu chuẩn CTR sinh hoạt	kg/người.ngđ	1,3	1,3

* Ghi chú: Do tính chất là khu đô thị du lịch mang tính sinh thái, cho phép tăng chỉ tiêu đất ở để đảm bảo mật độ xây dựng thấp, tăng diện tích cây xanh và các không gian mở.

6. Nội dung nghiên cứu quy hoạch:

6.1. Phân khu chức năng:

- Phân khu I (phía Bắc): Phân khu Sông Đơ và Quảng trường biển, là khu vực đa chức năng mang đặc trưng “không gian động”, phục vụ các hoạt động giao lưu, vui chơi giải trí ngày và đêm, bao gồm 05 khu chức năng đô thị:

+ Khu vực quảng trường biển: bao gồm dân dụng và thương mại như công viên cây xanh, trục tuyến đi bộ, quảng trường; Khu dịch vụ du lịch; Nhà ở liền kề (shophouse); Khách sạn mini;

+ Khu công viên chuyên đề: Công viên vui chơi giải trí, khu dân cư sinh thái, các công trình thương mại, công trình công cộng và dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở;

+ Khu đô thị sinh thái: Khu dân cư sinh thái, các công trình thương mại, công trình công cộng và dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở, trường học.

+ Khu nghỉ dưỡng: Khu bến thuyền du lịch; các khu dân cư sinh thái, khu biệt thự nghỉ dưỡng resort, khu công cộng dịch vụ du lịch;

+ Khu vực bến tàu ngư dân: Khu neo đậu tàu thuyền, các công trình quân sự;

- Phân đoạn II (phía Nam): Phân khu đô thị du lịch Nam Sầm Sơn (từ Quảng Vinh đến Quảng Đại), là khu vực mang đặc trưng “không gian tĩnh”, tạo lập không gian sống, làm việc và nghỉ dưỡng “xanh”, bao gồm các khu chức năng:

+ Khu khách sạn dịch vụ tập trung;

+ Khu nghỉ dưỡng biển;

+ Khu đô thị ven biển;

+ Khu ở cải tạo, tái định cư;

+ Khu nhà ở sinh thái du lịch;

+ Khu bệnh viện điều dưỡng phục hồi sức khỏe và bến thuyền du lịch;

+ Khu bến thuyền dịch vụ.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

6.2. Quy hoạch sử dụng đất:

6.2.1. Quy hoạch sử dụng đất các phân khu vực:

Tổng diện tích toàn khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và du lịch biển Sầm Sơn: 12.604.133m². Trong đó:

a. Tổng diện tích Phân đoạn 1: 5.215.957m², chiếm 41,38% tổng diện tích toàn khu, bao gồm 4 khu:

- Khu I.1- Quảng trường biển: 699.177m²; chiếm 5,5% tổng diện tích toàn khu;

- Khu I.2 - Đô thị sinh thái: 1.873.061m²; chiếm 14,86% tổng diện tích toàn khu;

- Khu I.3- Công viên chuyên đề và nghỉ dưỡng: 2.082.026m²; chiếm 16,52% tổng diện tích toàn khu;

- Khu I.4 - Bến tàu ngư dân: 561.693m²; chiếm 4,46% tổng diện tích toàn khu.

b. Tổng diện tích Phân đoạn 2: 7.388.176m², chiếm 58,62% tổng diện tích toàn khu, bao gồm 5 khu:

- Khu II.1 - Khách sạn, dịch vụ tập trung: 1.472.944m²; chiếm 11,69% tổng diện tích toàn khu;

- Khu II.2 - Nghỉ dưỡng biển: 1.774.639m²; chiếm 14,08% tổng diện tích toàn khu;

- Khu II.3 - Bệnh viện điều dưỡng phục hồi sức khỏe và bến thuyền dịch vụ: 1.909.408m²; chiếm 15,15% tổng diện tích toàn khu;

- Khu II.4 - Khu ở cải tạo, tái định cư, nhà ở sinh thái và du lịch: 1.464.628m²; chiếm 11,62% tổng diện tích toàn khu;

- Khu II.5 - Đô thị ven biển: 766.557m²; chiếm 6,08% tổng diện tích toàn khu.

6.2.2. Quy hoạch sử dụng đất theo các chức năng đất

- Đất ở: bao gồm đất nhà ở biệt thự, biệt thự sinh thái, đất nhà ở liền kề (shophouse), đất ở làng xóm cải tạo, chỉnh trang; đất ở tái định cư;

- Đất công cộng và dịch vụ đô thị: bao gồm diện tích đất cho chức năng sử dụng công cộng dịch vụ trong các đơn vị ở và sử dụng chung cấp đô thị (Hành chính, nhà văn hóa, trường học, chợ, y tế, dịch vụ nhóm nhà ở ...).

- Đất cây xanh: bao gồm đất cây xanh đô thị, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly;

- Đất hỗn hợp: bao gồm các khu chức năng sử dụng chung giữa thương mại, dịch vụ đa năng kết hợp với chức năng ở.

- Đất du lịch nghỉ dưỡng: bao gồm đất khách sạn mini; đất khách sạn cao cấp; đất khách sạn cộng đồng; đất biệt thự nghỉ dưỡng; đất khu nghỉ dưỡng – resort;

- Đất du lịch cộng đồng: bao gồm các khu đất chức năng hiện trạng và xây mới chuyển đổi phục vụ du lịch tại chỗ mang tính cộng đồng;

- Đất công viên chuyên đề: là khu vực đất dành cho chức năng công viên vui chơi giải trí;

- Đất bệnh viện điều dưỡng: là khu vực chức năng bệnh viện, điều dưỡng, chăm sóc sức khỏe, phục hồi chức năng...

- Đất trực tuyến đi bộ quảng trường: bao gồm các khu vực quảng trường, cửa hàng dịch vụ, công trình kiến trúc cảnh quan phục vụ chung;

- Đất tôn giáo di tích: bao gồm đền Bà Triệu, đền Hoàng Minh Tự, chùa Đồng Bông, đài liệt sỹ.

- Các hạng mục đất chức năng khác như bến cảng, bến thuyền, dịch vụ; đất an ninh quốc phòng; đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật; mặt nước; bãi cát...

- Đất các khu vực thực hiện theo dự án riêng: Bao gồm các dự án đã có cơ sở pháp lý được chuyển tiếp thực hiện theo các căn cứ đã duyệt.

6.2.3. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp cân bằng sử dụng đất các chức năng đất toàn khu

TT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng đất lập quy hoạch		12.604.133	100,00
1	Đất ở		2.101.542	16,67
2	Đất công cộng		294.493	2,34
3	Đất cây xanh đô thị, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly		968.409	7,68
4	Đất hỗn hợp	HH	367.033	2,91
5	Đất du lịch cộng đồng	DLCĐ	303.290	2,41
6	Đất du lịch nghỉ dưỡng	KS, ND	1.347.698	10,69
7	Đất công viên chuyên đề	CV	292.566	2,32
8	Đất bệnh viện, khu điều dưỡng	BVĐD	270.734	2,15
9	Đất trực tuyến đi bộ, quảng trường	TCQ	202.071	1,60
10	Đất tôn giáo, di tích	TG	6.729	0,05
11	Đất cảng, bến thuyền - dịch vụ	MR	210.493	1,67
12	Đất an ninh quốc phòng	QS	48.301	0,38
13	Đất giao thông, bãi đỗ xe, HTKT	HT, BX	2.834.041	22,49
14	Mặt nước	MN	1.449.365	11,50
15	Bãi cát	BC	287.522	2,28
16	Các khu vực thực hiện theo dự án riêng	DA	1.619.846	12,85

6.3. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

6.3.1. Nguyên tắc phát triển

Kế thừa những định hướng của Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 được phê duyệt tại Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17/7/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Dự kiến các hạng mục công trình xây dựng chính phù hợp với tiềm năng và các quy hoạch, định hướng cấp trên.

Các công trình tâm linh (đền Bà Triệu, đền Hoàng Minh Tự...): bảo vệ và phát huy giá trị, phát triển du lịch. Hình thành tuyến du lịch tâm linh kết nối các di tích trong phạm vi dự án và hệ thống các di tích khác trong phạm vi thành phố Sầm Sơn và tỉnh Thanh Hóa.

Sông Đơ, Kênh Rào: bảo vệ môi trường sinh thái ven bờ, xây dựng kè mềm, tránh bê tông hóa cứng.

Đường bộ ven biển, đường Trần Hưng Đạo, các trục kết nối ra biển hiện có, các đường trục chính đô thị: giữ nguyên hướng tuyến và nâng cấp chuẩn hóa theo quy mô đã được phê duyệt.

Dân cư hiện hữu: Giữ lại một phần khu dân cư phía Đông đường ven biển đoạn từ Nam Sầm Sơn đến đầu Cầu Ghép huyện Quảng Xương; tái định cư khu vực dân cư nằm rải rác trong ranh giới dự án, hình thành môi trường sống mới, cung cấp hạ tầng xã hội cũng như hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

Cập nhật một số dự án nằm trong khu vực: Các dự án tái định cư cho người dân; Dự án Khu đô thị sinh thái biển Đông Á Sầm Sơn; Dự án Khu đô thị sinh thái dọc 2 bờ sông Đơ; Dự án Khu biệt thự Hùng Sơn – Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn; Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn... Ngoài ra còn bố trí các công trình mang tính chất điểm nhấn phục vụ cộng đồng như: Bảo tàng, nhà hát thành phố; khớp nối các Dự án Khu nghỉ dưỡng cho phi công và cán bộ Quân chủng Phòng không – Không quân, dự án đầu tư xây dựng nhà nghiệp vụ Công an tỉnh.

Đảm bảo sự kết nối về không gian với các chức năng hiện có của Thành phố Sầm Sơn, huyện Quảng Xương và các khu vực lân cận để tạo cảnh quan đồng bộ thống nhất, có tính liên tục.

Đảm bảo mối liên hệ hài hoà về không gian giữa các khu chức năng, tạo lập một khu vực đô có chất lượng cao về môi trường sống, khớp nối về giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

Đảm bảo phù hợp với môi trường cảnh quan văn hóa tự nhiên tại địa phương, tiết kiệm năng lượng và hạn chế chất thải ra môi trường.

6.3.2. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể

Phân đoạn I ở phía Bắc và phân đoạn II ở phía Nam của toàn đô thị được gắn kết với nhau bởi các dải liên kết không gian từ một chuỗi các sản phẩm du lịch gắn liền với nhau.

Phân đoạn I ở phía Bắc bao gồm khu vực hai bên sông Đơ và Quảng trường biển

Phân đoạn II ở phía Nam bao gồm một phần khu vực Nam Sầm Sơn.

02 phân đoạn được liên kết với nhau bởi hệ thống mặt nước xương sống gồm sông Mã, sông Đơ và kênh Rào, dải xanh được hình thành nhằm gắn kết với cảnh quan sinh thái ven mặt nước cùng các công trình nghỉ dưỡng. Đồng thời hình thành hệ thống cây xanh công viên và hệ thống dịch vụ du lịch, dân cư làm động lực phát triển cho khu đô thị.

a. Phân đoạn 1: Phân khu sông Đơ và Quảng trường biển

- Hình thành quảng trường biển quy mô lớn, mặt tiền tiếp giáp với đường Hồ Xuân Hương mở rộng tầm nhìn về phía Biển Đông, tạo điểm nhấn cảnh quan trục đường Hồ Xuân Hương và trục không gian chính của thành phố, phục vụ lợi ích cộng đồng, bố trí cây xanh, không gian mở.

- Giữ lại, quản lý các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch các khách sạn cao tầng đoạn tiếp giáp khu vực lập quy hoạch với đường Hồ Xuân Hương. Bố trí bổ sung khách sạn cao tầng giáp quảng trường biển để có không gian đồng bộ toàn khu.

- Hình thành tuyến lễ hội Thành phố (dọc tuyến Nguyễn Khuyến) hướng Đông – Tây theo quy hoạch chung đã được phê duyệt, bao gồm hệ thống công viên và các trục đi bộ, quảng trường, khu dịch vụ du lịch, nhà ở liền kề (shophouse), khách sạn mini, thành dải kết nối từ hệ thống sông tới bờ biển, kéo dài từ Sông Đơ đến đường Hồ Xuân Hương, một tuyến đường thân thiện dành cho người đi bộ để thu hút khách du lịch từ bãi biển vào khu trung tâm thông qua một loạt quảng trường biển, các quảng trường đô thị xanh, hệ thống bán lẻ

dọc đường phố, các công viên ven sông, kéo dài đến bến làng chài hay các âu thuyền tránh bão của các ngư dân tại sông Mã ở phía Bắc. Hình thành hệ thống dịch vụ vui chơi giải trí gắn liền với bờ biển. Tạo lập một cuộc hành trình với đa dạng hoạt động, văn hóa địa phương, lối sống cũng như thị hiếu cho khách du lịch. Không gian đô thị được phát triển gắn kết với trực cảnh quan ven sông Đơ và bãi biển Sầm Sơn trải dài.

- Cập nhật các công trình mang tính chất điểm nhấn phục vụ cộng đồng như: công trình nhà hát; khốp nổi các Dự án Khu nghỉ dưỡng cho phi công và cán bộ Quân chủng Phòng không – Không quân, dự án đầu tư xây dựng nhà nghiệp vụ Công an tỉnh.

- Đảm bảo mặt cắt lộ giới tuyến phố đi bộ, trục lễ hội, đoạn nối từ đường Trần Hưng Đạo đến đường Nguyễn Du theo quy hoạch chung đã được phê duyệt, bổ sung hành lang cây xanh mỗi bên.

- Mở rộng mặt cắt lộ giới tuyến phố đi bộ, trục lễ hội, đoạn nối từ đường Nguyễn Du tới đường Thanh Niên, bố trí dải cây xanh quy mô lớn ở giữa.

- Hình thành khu công viên chuyên đề với các hạng mục đa dạng như Công viên vui chơi giải trí, khu dân cư sinh thái, các công trình thương mại, công trình công cộng và dịch vụ đô thị...

- Hình thành khu nghỉ dưỡng – resort tiếp giáp sông Mã với các điểm dịch vụ như Khu bến thuyền du lịch; các khu dân cư sinh thái, khu biệt thự nghỉ dưỡng resort, khu công cộng dịch vụ du lịch.

- Cải tạo khu vực bến tàu ngư dân với khu neo đậu tàu thuyền và các công trình quân sự;

- Hình thành đô thị ven sông Đơ ở phía Nam khu vực với Khu dân cư sinh thái và các công trình thương mại, công trình công cộng và dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở, trường học làm hạt nhân.

- Hình thành khu bến thuyền dịch vụ phía Nam khu vực kết nối với đô thị thuộc dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, hình thành tuyến du lịch đường thủy trong phạm vi khu vực quy hoạch trên sông Đơ kết nối các khu vực chức năng ven sông;

- Các khu chức năng được xây dựng với mật độ sinh thái, thấp tầng và hướng biển.

- Hình thành các công đô thị như: quảng trường biển, bến tàu ngư dân, khu mua sắm công viên chủ đề và các công chào đón vào khu đô thị, cùng các điểm mốc quan trọng gây ấn tượng thị giác mạnh như đài tưởng niệm ở quảng trường biển, đền bà Triệu trên trục đi bộ trung tâm, lâu đài Pháp cổ trong công viên chuyên đề, nhà tổ chức đám cưới với hình dáng độc đáo hay ngọn hải đăng thuộc bến tàu ngư dân.

b. Phân đoạn 2: Phân khu Nam Sầm Sơn

- Tạo dựng các dải và tuyến liên kết chạy song song theo hướng Bắc Nam, xếp lớp từ Tây sang Đông hướng biển thứ tự bao gồm:

+ Hình thành dải đô thị ở phía Tây tạo thành khu vực tập trung dân cư sinh sống, cung cấp chỗ ở, kết hợp các chức năng hỗn hợp khác.

+ Hình thành tuyến mặt nước dựa trên hệ thống kênh Rào và hệ thống mặt nước nhân tạo trong khu vực kết nối các không gian các khu chức năng

+ Hình thành dải hành lang xanh ven biển ở phía Đông sát biển, gồm một chuỗi các dự án đan xen các khu du lịch nghỉ dưỡng biển sang trọng và cao cấp, là khu vực có mật độ thấp, chuyển tiếp với không gian biển, tăng các không gian mở về phía biển.

- Hình thành khu bệnh viện điều dưỡng phục hồi sức khỏe kết hợp nghỉ dưỡng và các công trình dịch vụ xung quanh.

- Hình thành khu khách sạn dịch vụ tập trung nằm sát ven biển bao gồm hệ thống các khách sạn, resort, thương mại dịch vụ, khu biệt thự sinh thái; Nắm tuyến đường Tây Sầm Sơn 3 kéo dài nối với trục cảnh quan thành phố Thanh Hóa – Sầm Sơn, từ đoạn giao nhau với đường Tây Sầm Sơn 5 với đường ven biển;

- Hình thành khu nghỉ dưỡng biển thấp tầng nằm sát ven biển bao gồm các khu du lịch dành cho cộng đồng đan xen khu dân cư hiện hữu cải tạo và hệ thống resort cao cấp sát mặt biển; Giữ lại một phần khu dân cư phía Đông đường ven biển đoạn từ Nam Sầm Sơn đến đầu Cầu Ghép huyện Quảng Xương;

Cập nhật Dự án Khu biệt thự Hùng Sơn – Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn; Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn.

Tạo các điểm dừng quan trọng theo tuyến phố đi bộ kết hợp các không gian mở cộng đồng, quảng trường. Hình thành 02 tuyến phố đi bộ gồm: tuyến trung tâm được xây dựng theo mô hình có kiểm soát và tuyến làng chài được

xây dựng theo mô hình tự do với khu dành cho cộng đồng, khu dân cư hiện trạng cải tạo, khu thương mại dịch vụ mở gắn kết dải xanh ven biển nhằm kết nối các hoạt động du lịch bằng các trục phố, quảng trường công cộng.

- Hình thành khu ở cải tạo, tái định cư bao gồm các khu ở hiện trạng cải tạo và các khu ở tái định cư kết hợp các công trình thương mại, công trình công cộng và dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở, trường học làm hạt nhân. Bố trí hệ thống các công trình hỗn hợp bao gồm dịch vụ và ở với tầng cao 24-25 tầng tạo thành điểm nhấn không gian cho toàn tuyến đường bộ ven biển;

- Hình thành khu nhà ở sinh thái du lịch bao gồm các khu ở tái định cư và công trình hạ tầng xã hội, bố trí hệ thống các công trình hỗn hợp bao gồm dịch vụ và ở với tầng cao 24-25 tầng, tiếp nối tuyến cảnh quan cho đường bộ ven biển;

- Hình thành khu đô thị ven biển, cập nhật Dự án Khu đô thị sinh thái biển Đông Á Sầm Sơn;

- Các khu chức năng sẽ phát triển một cách độc lập theo từng giai đoạn cụ thể và được xây dựng với mật độ sinh thái, hướng biển, đan xen trục và một vài điểm nhấn nổi trội về chiều cao.

- Hình thành các cổng đô thị tại các nút giao giữa trục đường bộ ven biển và đường nối thông ra bãi biển.

6.4. Thiết kế đô thị

- Tuyến chính cho xe cơ giới: Đại lộ sông Mã, đại lộ Võ Nguyên Giáp, tuyến đường bộ ven biển, đường Trần Hưng Đạo đoạn phía Bắc.

- Tuyến đi bộ: trục vườn hoa trung tâm khu vực phía Bắc, trục xanh đi bộ kết hợp quảng trường biển, các trục đi bộ hướng biển.

- Các tuyến cảnh quan: đường Trần Hưng Đạo đoạn phía Nam, đường Hồ Xuân Hương

- Các công trình điểm nhấn: Khu phía Bắc gồm Cổng chào đón, đài tưởng niệm quảng trường biển, ngọn hải đăng, bến tàu ngư dân, lâu đài vào công viên chủ đề, nhà nguyện khu nghỉ dưỡng, đền thờ lịch sử; Khu phía Nam gồm: Cổng chào đón, Quảng trường nước, Bến thuyền du lịch, Khu mua sắm, đi bộ, Khách sạn 5 sao.

- Chiều cao xây dựng công trình: Chiều cao xây dựng công trình phụ thuộc các chức năng được quy hoạch, chiều cao phổ biến toàn khu 3-5 tầng, công trình cao nhất 9 tầng.

- Khoảng lùi công trình: tùy thuộc vào từng tuyến phố và từng khu vực. Khoảng lùi tối thiểu đối với công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2008/BXD kết hợp ý tưởng quy hoạch không gian khu đô thị và du lịch.

- Hình thái kiến trúc công trình: Với tính chất đặc biệt là dự án phục vụ thành phố du lịch, hình thái kiến trúc công trình không quy định, đảm bảo công năng sử dụng và dây chuyền vận hành.

- Hệ thống cây xanh mặt nước và quảng trường bao gồm: công viên chuyên đề; những tuyến phố đi bộ (công viên, trục xanh, công viên tuyến tính); quảng trường (quảng trường tượng đài, quảng trường nước); vườn hoa trong các khu ở; vành đai ven sông Đơ; hành lang cách ly; tuyến cảnh quan ven bờ biển; bãi đỗ xe sinh thái; hệ thống cây xanh đường phố.

Xây dựng hệ thống xanh liên hoàn cấu thành từ các thành phần trong hệ thống xanh kết nối không gian và môi trường sinh thái ven biển. Hệ thống xanh được gắn bó chặt chẽ với mạng lưới cây xanh đường phố tạo sự liên thông, kết hợp với các hoạt động tại các khu vực khác nhau trong đô thị.

Chú trọng đa dạng sinh học, giữ gìn thiên nhiên trong các khu vực phát triển (đô thị và du lịch, các khu vực ven sông Đơ, sông Mã, ven mương, ven bờ biển), đảm bảo môi trường sinh học không bị phá vỡ đặc biệt đối với khu vực ven biển.

Hệ thống cây xanh mặt nước xen kẽ với công trình được thiết kế chọn lọc, bảo tồn các vị trí và loại cây lâu năm đã có, xen cây các loại cây phù hợp với khí hậu và cảnh quan đô thị biển.

- Hệ thống tiện ích công cộng: Các trang thiết bị dành cho khu đô thị du lịch như cổng chào, các trang thiết bị đường phố, biển quảng cáo, cột điện, đèn, ghế ngồi, hàng rào chắn, điện thoại công cộng, v.v. nên mang tính đặc trưng sinh thái. Sử dụng các vật liệu thân thiện, khuyến khích các thiết bị thông minh kết nối với cá nhân con người.

- Các phương tiện đi lại trong khu du lịch

+ Sử dụng phương tiện cá nhân đối với những cá nhân tổ chức sử dụng phương tiện cá nhân đi vào khu du lịch.

+ Đối với tổ chức, cá nhân di chuyển bằng xe du lịch loại lớn, sử dụng phương thức đi xe chuyên dùng công cộng (xe điện, xe đạp) và đi bộ theo các lối đi bộ kết nối các điểm dịch vụ du lịch.

- Các hình thức cửa hàng đồ ăn và bán lẻ

+ Các khu chức năng dịch vụ có quán cafe và ghế ngồi ngoài trời;

+ Cửa hàng quà tặng, lưu niệm tại các khu công viên, trục công viên, trục đi bộ;

+ Nhà hàng ăn tại các khu dịch vụ ẩm thực, phố đi bộ, không gian dịch vụ ven biển;

+ Các cửa hàng đồ ăn và bán lẻ trong khu du lịch cộng đồng, khu dịch vụ bến thuyền.

6.5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Quy hoạch đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối hệ thống tổng thể, đảm bảo nhu cầu trong khu vực nghiên cứu và các khu vực xung quanh, đảm bảo chỉ tiêu tương ứng cho đô thị loại I. Cụ thể:

6.5.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 47, kết nối từ thành phố Sầm Sơn đến thành phố Thanh Hóa, quy mô tuyến rộng 34m.

- Đại lộ Nam Sông Mã: kết nối từ thành phố Thanh Hóa đến đường Hồ Xuân Hương, quy mô tuyến 60-77m.

- Tuyến đường ven biển: chạy dọc khu vực quy hoạch, quy mô tuyến rộng 48m.

- Giao thông đường thủy: Có 2 con sông chính chảy qua là sông Mã và sông Đơ; trong đó, sông Mã có vai trò quan trọng trong phát triển giao thông đường thủy tại Sầm Sơn.

b) Giao thông khu vực

- Mạng lưới đường giao thông chính tuân thủ theo Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040.

- Đường liên khu vực

+ Đại lộ Nam Sông Mã, chia làm 3 đoạn. Đoạn 1, mặt cắt 3-3, quy mô đường rộng 67m, chi tiết: lòng đường $14 \times 2 = 28\text{m}$; dải phân cách giữa 23m; vỉa hè $8 \times 2 = 16\text{m}$. Đoạn 2, mặt cắt 4-4, quy mô đường rộng 77m, chi tiết: lòng đường chính $14 \times 2 = 28\text{m}$; dải phân cách giữa 16m; dải phân cách giữa đường chính và đường gom một bên trái 4,5m; đường gom một bên trái 7m; vỉa hè $5 + 16,5 = 21,5\text{m}$. Đoạn 3, mặt cắt 5-5, quy mô đường rộng 60m, chi tiết: lòng đường $14 \times 2 = 28\text{m}$; dải phân cách 16m; vỉa hè $8 \times 2 = 16\text{m}$.

+ Quốc Lộ 47, mặt cắt 17-17, quy mô đường rộng 34m, chi tiết: lòng đường $9 \times 2 = 18\text{m}$; dải phân cách 4m; vỉa hè $6 \times 2 = 12\text{m}$.

+ Đường Nguyễn Huệ (Đường quảng trường biển), chia làm 2 đoạn. Đoạn 1, từ đường Trần Hưng Đạo đến đại lộ Nam Sông Mã, mặt cắt 2-2, quy mô đường rộng 46m, chi tiết: lòng đường $12 \times 2 = 24\text{m}$; dải phân cách 6m; vỉa hè $8 \times 2 = 16\text{m}$. Đoạn 2, đường quảng trường biển, mặt cắt 1-1, quy mô đường rộng 56m, chi tiết: $15 \times 2 = 30\text{m}$; vỉa hè $(8+5) \times 2 = 26\text{m}$; dải phân cách giữa là quảng trường rộng 66m.

+ Đại lộ Võ Nguyên Giáp, được chia làm 2 đoạn. Đoạn 1, mặt cắt 6-6, quy mô đường 69,5m, chi tiết: lòng đường $10,5 \times 2 = 21\text{m}$; dải phân cách 36,5m; vỉa hè $6 \times 2 = 12\text{m}$. Đoạn 2, mặt cắt 7-7, quy mô đường rộng 51m, chi tiết: lòng đường $10,5 \times 2 = 21\text{m}$; dải phân cách 18m; vỉa hè $7 \times 2 = 14\text{m}$.

+ Đường vành đai phía Nam, mặt cắt 8-8, quy mô đường rộng 50m, chi tiết: lòng đường $9 \times 2 = 18\text{m}$; dải phân cách 20m; vỉa hè $6 \times 2 = 12\text{m}$.

+ Đường Ngã Tư Voi - Sầm Sơn, mặt cắt 10-10, quy mô đường rộng 44m, chi tiết: lòng đường $7 \times 2 = 14\text{m}$; dải phân cách 15m; vỉa hè $7,5 \times 2 = 15\text{m}$.

+ Đường ven biển, đường Tây Sầm Sơn 5, mặt cắt 11-11, quy mô đường rộng 48m, chi tiết: lòng đường $15 \times 2 = 30\text{m}$; dải phân cách giữa 3m; vỉa hè $7,5 \times 2 = 15\text{m}$.

+ Đường Trần Hưng Đạo, gồm nhiều đoạn với quy mô đường khác nhau. Mặt cắt 9-9, quy mô đường rộng 33m, chi tiết: lòng đường $9 \times 2 = 18\text{m}$; dải phân cách 3m; vỉa hè $6 \times 2 = 12\text{m}$. Mặt cắt 13-13, quy mô đường rộng 42m, chi tiết: lòng đường $12 \times 2 = 24\text{m}$; dải phân cách 3m; vỉa hè $7,5 \times 2 = 15\text{m}$. Mặt cắt 15-15, quy mô đường rộng 39m, chi tiết: $10,5 \times 2 = 21\text{m}$; dải phân cách 3m; vỉa hè $7,5 \times 2 = 15\text{m}$.

+ Đường Hồ Xuân Hương, đường Nguyễn Du, đường 4C, mặt cắt 14-14, quy mô đường rộng 37,5m, chi tiết: lòng đường $11,25 \times 2 = 22,5\text{m}$; dải phân cách 3m; vỉa hè $6 \times 2 = 12\text{m}$.

- Đường chính khu vực

+ Đường Lê Thánh Tông, mặt cắt 12-12, quy mô đường rộng 43m, chi tiết: lòng đường $9 \times 2 = 18\text{m}$, dải phân cách 10m, vỉa hè $7,5 \times 2 = 15\text{m}$.

+ Đường Hai Bà Trưng, mặt cắt 18-18, quy mô đường rộng 33m, chi tiết: lòng đường $7,5 \times 2 = 15\text{m}$; dải phân cách 5m, vỉa hè $6,5 \times 2 = 13\text{m}$.

+ Đường đê Nam Sông Mã, đường Quảng Hùng 2 - mặt cắt 20-20, quy mô đường rộng 27m, chi tiết: lòng đường 15m; vỉa hè $6 \times 2 = 12\text{m}$.

+ Đường Tây Sầm Sơn 4, mặt cắt 21-21, quy mô đường rộng 25m, chi tiết: lòng đường 15m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

- Các tuyến đường còn lại

+ Mặt cắt 13-13, quy mô đường rộng 42m, chi tiết: lòng đường $12 \times 2 = 24\text{m}$; dải phân cách 3m; vỉa hè $7,5 \times 2 = 15\text{m}$.

+ Mặt cắt 16-16, quy mô đường rộng 43m, chi tiết: lòng đường $11,5 \times 2 = 22\text{m}$; dải phân cách 5m; vỉa hè $7,5 \times 2 = 15\text{m}$.

+ Mặt cắt 19-19, quy mô đường rộng 30m, chi tiết: lòng đường $7,5 \times 2 = 15\text{m}$; dải phân cách 3m; vỉa hè $6 \times 2 = 12\text{m}$.

+ Mặt cắt 21-21, quy mô đường rộng 25m, chi tiết: lòng đường 15m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

+ Mặt cắt 22-22, quy mô đường rộng 20,5m, chi tiết: lòng đường 10,5m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

- Đường khu vực

+ Đường Thanh Niên, mặt cắt 23-23, quy mô đường rộng 19,5m, chi tiết: lòng đường 11,5m; vỉa hè $4 \times 2 = 9\text{m}$.

+ Đường Tây đường ven biển và các tuyến đường khu vực khác, mặt cắt 24-24, quy mô đường rộng 17,5m, chi tiết: lòng đường 7,5m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

- Đường phân khu vực

+ Mặt cắt 24-24, quy mô đường rộng 17,5m, chi tiết: lòng đường 7,5m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

- Đường nhóm nhà ở

+ Mặt cắt 24-24, quy mô đường rộng 17,5m, chi tiết: lòng đường 7,5m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

+ Mặt cắt 25-25, quy mô đường rộng 13m, chi tiết: lòng đường 7m; vỉa hè $3 \times 2 = 6\text{m}$.

+ Mặt cắt 26-26, quy mô đường rộng 10m, chi tiết: lòng đường 6m; vỉa hè $2 \times 2 = 4\text{m}$.

Các tuyến đường cụt được bố trí điểm quay đầu với bán kính $R \geq 6\text{m}$.

c) Nút giao thông: toàn bộ là nút giao thông bằng.

d) Giao thông công cộng: Sử dụng hệ thống giao thông công cộng của thành phố. Trong các dự án riêng, bố trí các tuyến xe điện phục vụ nhu cầu trong dự án.

e) Bãi đỗ xe: bố trí 11 bãi đỗ xe công cộng với tổng diện tích khoảng 12,27 ha.

f) Giao thông đường thủy:

- Nâng cấp cải tạo khu cảng phía Bắc – khu trú bão tàu thuyền trên sông Mã, xây dựng các hạng mục phục vụ nhu cầu du lịch.

- Trên sông Đơ bố trí bến thuyền du lịch.

6.5.2. Quy hoạch san nền:

Tuân thủ Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đã được duyệt lựa chọn cao độ xây dựng cho khu vực như sau: Khu vực hiện trạng: $H_{xd} \geq +2,60\text{m}$; Khu ven biển phía Nam Sầm Sơn $H_{xd} \geq 2,50\text{m}$; Khu vực phía Tây đường 4C $H_{xd} \geq 2,70\text{m}$.

Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

San nền trong lô đất quy hoạch tạo độ dốc $i=0.004$ dốc về 4 phía có đường quy hoạch.

6.5.3. Quy hoạch thoát nước mưa

Khu vực nghiên cứu sử dụng hệ thống thoát riêng hoàn toàn, hoạt động với chế độ tự chảy, hướng thoát nước chính: Ra kênh rào, sông Đơ, sông Mã.

Tổ chức 03 lưu vực thoát chính:

+ Lưu vực 1: Phía Nam núi Trường Lệ, hướng thoát chính vào kênh Rào sau đó thoát ra biển qua cống tiêu Trường Lệ.

+ Lưu vực 2: Phía Bắc núi Trường Lệ, hướng thoát chính vào sông Đơ sau đó ra sông Mã qua cống sông Đơ về phía Bắc.

+ Lưu vực 3: phía Đông đường Trần Hưng Đạo (trục lễ hội và khu quảng trường biển), hướng thoát chính ra biển qua cống tiêu C3 trên đường Hồ Xuân Hương.

Sử dụng hệ thống cống tròn kết hợp cống hộp, kênh mương hở nhằm giảm độ sâu và kích thước cống. Cống qua đường sử dụng cống bản.

Làm tốt công tác tuyên truyền, công tác dự báo, giáo dục làm cho người dân, địa phương và khách du lịch nhận thức sâu sắc tác hại của thiên tai bão lụt.

Mỗi cụm dân cư có ít nhất một công trình công cộng (Nhà văn hóa) được xây dựng kiên cố để làm nơi tránh trú bão khẩn cấp cho những hộ dân chưa có khả năng xây dựng nhà kiên cố.

Nạo vét, mở rộng khơi thông các dòng chảy và kè hai bên sông Đơ để đảm bảo khả năng tiêu thoát nước, chống xói mòn và giữ cảnh quan hai bên bờ sông.

Đặt biển báo nguy hiểm khu vực ven bãi tắm biển.

Đối với mạng lưới thoát nước mặt, cần kiên cố hóa hai bờ kênh Rào, sông Đơ. Hai trục tiêu chính này thiết kế dạng mương hở, tạo cảnh quan sinh thái và đảm bảo khả năng thoát nước cho đô thị.

6.5.4. Quy hoạch cấp nước:

Nhu cầu cấp nước toàn khu khoảng 18.000 m³/ngđ, trong đó: phân đoạn 1 khoảng 7.000 m³/ngđ; phân đoạn 2 khoảng 7.000 m³/ngđ

Nguồn nước: từ mạng lưới cấp nước thành phố Sầm Sơn

Mạng lưới cấp nước khu vực quy hoạch được thiết kế bao gồm các tuyến ống cấp nước phân phối chính đường kính D150mm – D300mm, các tuyến ống cấp nước phân phối khu vực đường kính D100mm-D150mm, các tuyến ống cấp nước dịch vụ D50mm – D75mm cấp nước đến các hộ tiêu thụ.

Hạng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính ống từ D100mm trở lên, khoảng cách giữa hai hạng cứu hỏa tối đa 150m.

6.5.5. Quy hoạch cấp điện:

Nhu cầu cấp điện: Tổng công suất tiêu thụ khoảng: 120MW

Nguồn điện:

- Trạm 110/35/22KV Sầm Sơn-63+25MVA sẽ nâng công suất lên thành 3x63MVA.

- Xây dựng trạm 220KV Sầm Sơn-250MVA, tại vị trí trạm 110KV hiện có, quỹ đất cho trạm 220KV Sầm Sơn khoảng 3ha.

Lưới điện:

- Giai đoạn đầu, đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cho đường điện cao thế 110KV từ thành phố Thanh Hóa đến cấp điện cho trạm 110KV Sầm Sơn theo đúng quy định của pháp luật.

- Dài hạn, theo quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Thanh Hóa và điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thanh Hóa sẽ hạ ngầm đoạn đường dây 110KV cấp cho trạm 110KV Sầm Sơn chạy trong ranh giới thiết kế.

Toàn bộ lưới điện trung áp, hạ áp trong dự án được đi ngầm, xây mới đồng bộ cùng công trình kiến trúc.

Chiếu sáng đô thị: Thiết kế phân tách rõ ràng chiếu sáng đường phố và chiếu sáng cảnh quan, quảng trường phục vụ cho hoạt động ngày thường, ngày nghỉ, ngày lễ. Tổ chức chiếu sáng mỹ thuật các tuyến phố chính, công trình kiến trúc tiêu biểu.

6.5.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

Dự báo nhu cầu thuê bao: 80.000 thuê bao.

Chuyên mạch, truyền dẫn: Nguồn từ trạm vệ tinh thành phố Sầm Sơn. Xây dựng 01 tuyến cáp quang, 01 trạm vệ tinh với dung lượng khoảng 60.000lines/1 trạm.

Xây dựng mới các tuyến cáp tín hiệu chính tới các khu đất, từ đó phối cáp cho các mạng cáp thuê bao.

Xây dựng mới trạm thu phát sóng của nhà cung cấp dịch vụ chính, sử dụng 2 công nghệ khác nhau (GSM và CDMA) đặt tại khu vực trung tâm.

Mạng Internet sử dụng băng thông rộng, sẽ được phát triển theo 2 phương thức: qua mạng nội hạt và mạng không dây WIMAX chuẩn 802.16

6.5.7. Quy hoạch thoát nước, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Thoát nước thải:

Tổng nhu cầu xử lý nước thải khu vực thiết kế khoảng: 16.000 m³/ngđ

Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

Nước thải khu vực phía Đông sông Đơ và phía Bắc Đại lộ sông Mã chuyển về xử lý tập trung tại trạm XLNT thành phố Sầm Sơn, dự kiến đặt tại khu vực phía Đông cảng thủy nội địa (vị trí dự kiến theo QHC thành phố Sầm Sơn, nằm ngoài ranh giới thiết kế). Công suất trạm XLNT thành phố Sầm Sơn theo QHC khoảng 41.500 m³/ngđ. Chuyển 2 trạm XLNT theo dự án thoát nước của thành phố thành trạm bơm tăng áp, điều chỉnh giai đoạn đầu tư xây dựng trạm XLNT Sầm Sơn lên giai đoạn 2020 phục vụ nhu cầu xử lý nước thải cho khu vực nghiên cứu nói riêng và phía Bắc thành phố nói riêng.

Nước thải khu vực phía Tây sông Đơ và phía Nam sông Mã chuyển về trạm XLNT số 3 theo QHC thành phố Sầm Sơn, dự kiến đặt tại khu đất hạ tầng II.3-HTKT1. Công suất trạm XLNT dự kiến theo QHC khoảng 15.000 m³/ngđ.

Nước thải sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn xả vào nguồn loại B theo QCVN 14:2008-BTNMT trước khi thải ra môi trường. Nghiêm cấm xả nước thải chưa qua xử lý ra môi trường.

b) Thu gom chất thải rắn

Tổng lượng chất thải rắn (CTR) phát sinh trung bình khoảng 80 tấn/ngđ.

CTR cần phân loại tại nguồn thành tối thiểu 2 loại: CTR vô cơ và CTR hữu cơ. CTR hữu cơ thu gom hàng ngày. CTR vô cơ định kỳ thu gom.

CTR sau khi thu gom được đưa về khu xử lý rác tập trung của đô thị Sầm Sơn theo quy hoạch dự kiến đặt tại phường Quảng Minh.

Đóng cửa bãi chôn lấp phường Trung Sơn hiện đang nằm trong ranh giới thiết kế.

Trong mùa du lịch, các dịp lễ tết cần tăng cường nhân lực, phương tiện, tần suất thu gom đảm bảo vệ sinh môi trường khu vực thiết kế.

Bố trí các nhà vệ sinh công cộng tại các tuyến đường trung tâm, các quảng trường, điểm tập trung đông người. Ưu tiên mô hình nhà vệ sinh lưu động để tiện luân chuyển phục vụ khi có nhu cầu đột biến.

c) Nghĩa trang

Đóng cửa, khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly các nghĩa trang phân tán trong khu vực thiết kế, từng bước di dời các nghĩa trang phân tán về nghĩa trang tập trung của thành phố.

6.5.8. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật không chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

6.6. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Yêu cầu giảm thiểu tối đa mức độ ảnh hưởng đến môi trường trong quá trình đầu tư xây dựng, có các giải pháp cụ thể để đảm bảo:

+ Bảo vệ môi trường đất;

- + Bảo vệ môi trường nước;
- + Bảo vệ môi trường không khí; giảm thiểu CTR;
- + Bảo vệ hệ sinh thái;
- + Giảm thiểu ảnh hưởng kinh tế xã hội.

- Xây dựng kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát tác động môi trường: Lồng ghép hoạt động trong kế hoạch quan trắc chất lượng môi trường của thành phố Sầm Sơn, kiểm soát, giám sát chặt các chỉ tiêu môi trường cần quan trắc trong đề xuất đánh giá tác động môi trường riêng.

7. Kế hoạch triển khai:

Phân kỳ đầu tư: Ưu tiên đầu tư theo trình tự như sau:

- Giai đoạn 1 : Triển khai sớm khu Quảng trường biển và trực cảnh quan. Triển khai các hạng mục khu công viên chuyên đề thuộc Phân đoạn I.
- Giai đoạn 2 : Khu vực phát triển đô thị tại Phân đoạn I và toàn bộ phân đoạn II.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời phối hợp với UBND thành phố Sầm Sơn và các đơn vị liên quan:

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch được duyệt để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.
- Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu 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 cho địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.
- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính...).

2. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND thành phố Sầm Sơn theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định. Sau khi quy hoạch được duyệt, việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, các vấn đề về tài chính, đất đai, mặt nước, bờ biển, hồ sơ tài liệu chi tiết và các vấn đề khác có liên quan phải được xem xét, thực hiện theo đúng quy định hiện hành của pháp luật trước khi đầu tư.

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 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.
- H8.(2018)QDPD_QH1-500 KDL Sun gr.doc

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Anh Tuấn