

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: **4905** /QĐ- UBND

Thanh Hóa, ngày **20** tháng **11** năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

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

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 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 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 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc 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;

Theo đề nghị của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời tại Tờ trình số 77/TTr-QHXD ngày 24 tháng 10 năm 2019; của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 7152/SXD-QH ngày 19 tháng 11 năm 2019 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,

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, với các nội dung như sau:

1. Lý do điều chỉnh

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 UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 04/7/2018. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan Lễ hội thành phố Sầm Sơn, việc giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn và cần quỹ đất tái định cư tại chỗ theo nhu cầu của nhân dân và một số nội dung khác có liên quan.

2. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch

2.1. Điều chỉnh ranh giới lập quy hoạch

Giữ nguyên ranh giới từ mốc M1 đến mốc M23; từ mốc M26 đến mốc M92 của quy hoạch đã được duyệt tại Quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 04/7/2018. Vi chỉnh ranh giới (không làm thay đổi quy mô lập quy hoạch) tại mốc M24 và M25, phía Bắc khu vực quy hoạch, giáp sông Mã.

2.2. Điều chỉnh quy mô phân khu chức năng

- Khu I.3 - Công viên chuyên đề và nghỉ dưỡng: từ 2.082.026m² thành 2.095.220m²;

- Khu I.4 – Bến tàu ngư dân: từ 561.693m² thành 548.500m².

Tổng diện tích toàn bộ Khu quy hoạch không thay đổi.

2.3. Điều chỉnh tổ chức không gian

a) Khu vực quảng trường biển

- Vị trí: Khu I.1 (tại phường Trung Sơn)

- Đề xuất điều chỉnh:

+ Bổ sung khu ở tái định cư;

+ Bổ sung nhà văn hóa khu phố;

+ Điều chỉnh kích thước lô đất mặt tiền trục đại lộ (đường Hai Bà Trưng) đoạn từ đường Trần Hưng Đạo đến đường Nguyễn Du.

b) Điều chỉnh khu nghỉ dưỡng và công viên chuyên đề

Vị trí: Khu I.3 (tại phường Quảng Tiến, Quảng Vinh, Quảng Hùng, Quảng Đại)

- Đề xuất điều chỉnh:

+ Hoàn trả một số khu nhà ở hiện trạng.

+ Cập nhật dự án đã có như Nhà máy Công ty cổ phần công nghiệp thủy sản Nam Thanh; các khu dân cư, tái định cư phục vụ các dự án trên địa bàn thành phố.

+ Bổ sung nhà ở tái định cư cho người dân.

+ Điều chỉnh hệ thống kích thước lô đất mặt tiền trục đại lộ (đường Hai Bà Trưng) đoạn từ Đại lộ Nam Sông Mã xuống phía Nam.

+ Bố trí bến neo đậu thuyền cho ngư dân tại phía Tây Bắc khu vực giáp sông Mã.

2.4. Điều chỉnh chức năng sử dụng đất

Điều chỉnh một phần các lô đất theo QHCT tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn:

a) Khu I.1 (Tại phường Trung Sơn)

- Điều chỉnh chức năng đất nhà liền kề (shophouse) các lô (LK09B, LK09C; từ lô LK10A đến lô LK10F; từ lô LK12A đến lô LK12F; lô LK14A, lô LK14B) thành các lô đất ở tái định cư.

- Điều chỉnh các lô đất khách sạn (KS06, KS08, KS09) thành các lô đất ở tái định cư.

- Điều chỉnh lô đất Trung tâm thương mại (CC02) thành đất ở tái định cư.

- Điều chỉnh chức năng lô đất dự kiến thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng cho phi công và cán bộ Quân chủng Phòng không - Không quân (KS05) thành đất ở tái định cư; bố trí đất dự kiến thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng cho phi công và cán bộ Quân chủng Phòng không - Không quân tại vị trí lô đất chức năng du lịch nghỉ dưỡng có ký hiệu II.1-ND (phía Bắc lô đất), diện tích 1,0 ha, vị trí nêu trên phù hợp với nhu cầu của Bộ Tham mưu/Quân chủng Phòng không - Không quân (gần bờ biển, thuận tiện cho giao thông và kết nối hạ tầng với địa phương).

b) Khu I.2 và khu I.3 (Tại phường Quảng Tiến)

- Điều chỉnh các lô đất tái định cư (từ lô TĐC01 đến lô TĐC11) thành đất ở liền kề đồng thời điều chỉnh đất bãi xe I.3-BX1 thành đất ở tái định cư.

- Điều chỉnh các lô đất nhà liền kề (LK12A, LK12B) chuyển về đất ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang.

c) Điều chỉnh diện tích các lô chức năng cho phù hợp với điều chỉnh hạ tầng.

d) Điều chỉnh diện tích lô đất I.4-MR cho phù hợp với việc cập nhật các dự án đã có gồm: Nhà máy công ty Cty CP công nghiệp thủy sản Nam Thanh;

e) Các nội dung khác: Giữ nguyên theo quy hoạch đã được duyệt tại Quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 04/7/2018.

2.5. Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật

- Điều chỉnh và bổ sung các tuyến đường nội bộ trong phạm vi điều chỉnh các khu liền kề, tái định cư.

- Đường Hai Bà Trưng: Cập nhật hướng tuyến và quy mô đoạn từ Nam Sông Mã đến đường Trần Hưng Đạo lộ giới 30,0m. Cập nhật đoạn từ đường Thanh Niên đến đường Hồ Xuân Hương theo quy hoạch chung, giữ nguyên lộ giới 33,0m.

- Cập nhật dự án trạm bơm, đường ống nước thải hiện có.

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng khác cho phù hợp với tổ chức giao thông và sử dụng đất mới.

- Các nội dung khác: Giữ nguyên theo quy hoạch đã được duyệt tại Quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 04/7/2018.

3. Kết quả điều chỉnh

3.1. Vị trí, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch

Ranh giới lập điều chỉnh 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 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 Biên 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.

3.2. Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch: 1.260,41 ha.

3.3. Tính chất

- Là khu 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.

3.4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật

a) Quy mô dân số, đất đai:

- Quy mô dân số khoảng 50.000 người;

- Quy mô đất đai: 1.260,41 ha.

b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính áp dụng

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	8-50	46,3
1.2	Đất CTCC	m ² /người	≥1	2,5
1.3	Đất cây xanh	m ² /người	≥2	3,0
1.4	Đất trường học			
-	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 dân	50	50
		m ² đất/cháu	≥15	16,0
-	Trường tiểu học	hs/1000dân	65	65
		m ² /cháu	≥15	15,2
-	Trường trung học cơ sở	hs/1000dân	55	55
		m ² /cháu	≥15	16,9
2	Hạ tầng kỹ thuật			
2.1	Giao thông			
-	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 18	21,1
2.2	Cấp nước			
-	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	lít/ người.ngđ	≥ 180	180

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu NVQH	Chỉ tiêu đồ án
-	Cấp nước công cộng, dịch vụ	lít/m ² .sản.ngđ	≥ 2	2
-	Cấp nước du lịch	lít.hs/ngđ		200
2.3	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 sản	30	50
-	Đất hạ tầng	KW/ha		15
	Đất cảng, bến thuyền			160
2.4	Thông tin liên lạc			
-	Thuê bao sinh hoạt	thuê bao/hộ	≥1	1
2.5	Thoát nước thải			
-	Tiêu chuẩn thoát nước	% nước cấp	≥80%	100%
2.6	Vệ sinh môi trường			
-	Tiêu chuẩn CTR sinh hoạt	kg/người.ngđ	1,3	1,3

3.5. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh

TT	Hạng mục đất	Ký hiệu	PA đã phê duyệt		PA điều chỉnh		So sánh tăng (+) giảm (-) (m ²)
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
	Tổng diện tích		12.604.133	100,0	12.604.133	100,0	0
1	Đất ở		2.101.542	16,67	2.108.765	16,73	+7.223
2	Đất công cộng		294.493	2,34	288.540	2,29	-5.953
3	Đất cây xanh đô thị, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly		968.409	7,68	948.015	7,52	-20.394
4	Đất hỗn hợp	HH	367.033	2,91	367.033	2,91	0
5	Đất du lịch cộng đồng	DLCD	303.290	2,41	303.290	2,41	0
6	Đất KDL, nghỉ dưỡng	KS,ND	1.347.698	10,69	1.321.218	10,48	-26.480
7	Đất CV chuyên đề	CV	292.566	2,32	292.566	2,32	0
8	Đất bệnh viện, khu điều dưỡng	BVDD	270.734	2,15	270.734	2,15	0
9	Đất trực tuyến đi bộ, quảng trường	TCQ	202.071	1,60	202.071	1,60	0
10	Đất tôn giáo, di tích	TG	6.729	0,05	6.729	0,05	0
11	Đất cảng, bến thuyền - dịch vụ	MR	210.493	1,67	210.493	1,67	0
12	Đất an ninh quốc phòng	QS	48.301	0,38	48.301	0,38	0
13	Đất giao thông, bãi đỗ xe, HTKT	HT, BX	2.834.041	22,49	2.788.230	22,12	-45.811
14	Mặt nước	MN	1.449.365	11,50	1.442.204	11,44	-7.161
15	Bãi cát	BC	287.522	2,28	287.522	2,28	0
16	Các khu vực thực hiện theo dự án riêng	DA	1.619.846	12,85	1.718.422	13,63	+98.576

3.6. Hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông:

- Điều chỉnh mặt cắt, cao độ các tuyến đường theo quy hoạch chung và bản vẽ được phê duyệt đảm bảo theo các quy hoạch, dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt; bổ sung các tuyến đường nội bộ trong phạm vi điều chỉnh các khu liên kế, tái định cư.

- Điều chỉnh mặt cắt đường nhóm nhà ở (mặt cắt 26-26) quy mô đường rộng 14m, chi tiết: lòng đường 6m; vỉa hè $4 \times 2 = 8\text{m}$.

- Bố trí 10 bãi đỗ xe công cộng với tổng diện tích 10,11 ha.

- Các nội dung khác: Giữ nguyên theo quy hoạch đã được duyệt tại Quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 04/7/2018.

b) Cấp nước: Nhu cầu cấp nước toàn khu khoảng 18.000 m³/ngđ, trong đó phân đoạn 1 khoảng 8.000 m³/ngđ; phân đoạn 2 khoảng 10.000 m³/ngđ.

c) Thoát nước thải: Cập nhật các trạm bơm, tuyến cống thoát nước thải theo dự án đang triển khai.

d) Các nội dung hạ tầng khác điều chỉnh phù hợp với giao thông và tổ chức không gian khu vực điều chỉnh cục bộ.

3.7. Các nội dung khác

- Giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 04/7/2018.

- Hiện nay Sở Tài nguyên và môi trường đang hoàn thiện các thủ tục, hồ sơ về thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển để trình UBND tỉnh phê duyệt làm cơ sở quản lý đầu tư ven biển theo quy định tại Điều 79, Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo năm 2015. Nội dung này cần đưa vào trong quá trình rà soát tổng thể QHCT, tuy nhiên chưa xem xét trong giai đoạn điều chỉnh cục bộ lần này. Việc rà soát, điều chỉnh (nếu cần thiết) sẽ thực hiện sau khi hành lang bảo vệ bờ biển trên địa bàn tỉnh được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND thành phố Sầm Sơn, Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời 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 theo quy định.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án 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 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 được giao có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định; xác định các vấn đề về nhà đầu tư, đất đai, giá đất, tài chính và các nội dung khác có liên quan để thực hiện đúng theo 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 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.
- H6,(2019)QDPĐ DCQH 1-500 Sun gr SS.doc

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm