

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 1645 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 13 tháng 5 năm 2022

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 I.3 - Dự án Khu đô thị và công viên vui chơi giải trí
Nam sông Mã), 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 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 3660/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt 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, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ các Quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 04 tháng 7 năm 2018, số 4905/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2019, số 2898/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2021, số 3609/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2021, số 1075/QĐ-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2022 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 2884/SXD-QH ngày 28 tháng 4 năm 2022 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 I.3 - Dự án Khu đô thị và công viên vui chơi giải trí Nam sông Mã), thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

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 I.3 - Dự án Khu đô thị và công viên vui chơi giải trí Nam sông Mã), thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với nội dung như sau:

1. Phạm vi điều chỉnh

Bao gồm 03 khu vực có tổng diện tích 1.030.912,4m² thuộc địa giới hành chính các phường Quảng Châu và Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn bao gồm khu đô thị 673.247,9m² (khoảng 67,3ha), khu công viên 335.517,3m² (khoảng 33,5ha) và khu vực sông Đơ 22.147,2m²; cụ thể như sau:

a) Khu đô thị: Phía Bắc giáp khu dịch vụ bên thuyền và khu dân cư; phía Nam giáp đại lộ Nam sông Mã; phía Đông giáp khu dân cư mới; phía Tây giáp đường ven biển. Tổng diện tích khu vực điều chỉnh khoảng: 673.247,9m² (khoảng 67,3ha).

b) Khu công viên và sông Đơ: Phía Đông Bắc giáp đường quảng trường biển; Phía Tây Bắc giáp đại lộ Nam sông Mã; phía Đông Nam giáp đường Quảng Xương; phía Tây Nam giáp đường Tây Sầm Sơn 5. Tổng diện tích khu vực điều chỉnh khoảng: 357.668,2 m² (khoảng 35,7 ha).

2. Các nội dung điều chỉnh

2.1. Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Khu đô thị

- Chuyển đổi toàn bộ chức năng đất du lịch thành các chức năng đất ở mới, tổ chức hệ thống giao thông kết nối các khu vực ven đại lộ Nam sông Mã và 2 bờ sông Đơ.

- 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 để đa dạng sản phẩm bất động sản, phù hợp với đặc điểm phát triển nhà ở và tập quán của địa phương.

- Bổ sung quỹ đất hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu dân cư phát triển mới theo định hướng quy hoạch phân khu E đã phê duyệt.

- Thu hẹp nhưng vẫn giữ hình thái tự nhiên của sông Đơ và nạo vét, xây dựng hệ thống đê kè, để đảm bảo luồng lạch và tiêu thoát nước, cải tạo cảnh quan, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất mới.

- Bổ sung cầu kết nối khu vực dân cư khu đô thị và khu Châu Lộc để cho xe điện, người đi bộ đi qua, tăng kết nối giao thông khu vực.

- Bổ sung kết nối từ khu vực phía đông vào khu quy hoạch dọc theo đê Nam Sông Mã.

b) Khu công viên

Theo quy hoạch được duyệt Công viên chuyên đề được thiết kế với hai loại hình trò chơi chính là trò chơi dưới nước và trò chơi trên cạn với nhiều loại hình chơi từ đơn giản nhẹ nhàng đến mạo hiểm cảm giác mạnh, mang lại nhiều cảm xúc tới người chơi; cả hai loại hình chơi được phân bố đều cả hai bên bờ Đông và Tây của sông Đơ.

Nay điều chỉnh thành Công viên chuyên đề được thiết kế với hai loại hình trò chơi chính là trò chơi dưới nước, trò chơi trên cạn và được bố trí ở 2 khu vực riêng biệt: Khu công viên nước (Khu phía Tây sông Đơ) và khu công viên cạn (Khu phía Đông sông Đơ).



2.2. So sánh cơ cấu đất đai trước và sau điều chỉnh quy hoạch

TT	Hạng mục đất	QHCT đã được phê duyệt		Điều chỉnh cục bộ QHCT (2022)		So sánh tăng giảm (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	(+/-)
	Dân số		664		3.848	+3.184
A	Khu vực đô thị	673.247,9	65,3	673.247,9	65,3	-
I	Đất dân dụng	145.164,2	14,1	478.116,1	46,4	+332.951,96
I.1	Đất đơn vị ở	135.100,0	13,1	440.147,6	42,7	+305.047,58
1	Đất ở	52.433,7	5,1	189.541,4	18,4	+137.107,74
1.1	Đất nhà liên kế (shophouse)	-	0,0	27.694,2	2,7	+27.694,20
1.2	Đất nhà biệt thự	52.433,7	5,1	161.847,2	15,7	+109.413,54
2	Đất công cộng	5.725,4	0,6	37.018,1	3,6	+31.292,69
2.1	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	-	0,0	9.394,4	0,9	+9.394,44
2.2	Đất trường học	5.725,4	0,6	27.623,6	2,7	+21.898,25
-	<i>Mầm non</i>	5.725,4	0,6	2.546,4	0,2	-3.178,97
	<i>TH</i>	-	0,0	12.683,8	1,2	+12.683,75
-	<i>THCS</i>	-	0,0	12.393,5	1,2	+12.393,47
3	Đất cây xanh đơn vị ở	45.749,2	4,4	31.315,3	3,0	-14.433,88
4	Đất giao thông	31.191,7	3,0	182.272,7	17,7	+151.081,03
4.1	Đất giao thông nội bộ	31.191,7	3,0	177.348,3	17,2	+146.156,61
4.2	Đất bãi xe	-	0,0	4.924,4	0,5	+4.924,42
I.2	Đất giao thông đô thị, liên khu vực	10.064,2	1,0	37.968,6	3,7	+27.904,38
II	Đất ngoài dân dụng	528.083,8	51,2	195.131,8	18,9	-332.951,96
1	Đất khu DL, nghỉ dưỡng	304.686,8	29,6		0,0	-304.686,77
2	Đất cây xanh cách ly; cây xanh ven sông	31.871,8	3,1	54.771,0	5,3	+22.899,20
2.1	Đất cây xanh cảnh quan, ven sông	22.008,1	2,1	46.377,6	4,5	+24.369,57
2.2	Đất cây xanh cách ly	9.863,7	1,0	8.393,3	0,8	-1.470,37
3	Mặt nước	191.525,2	18,6	140.360,8	13,6	-51.164,39
B	Khu vực công viên	314.618,5	30,5	335.517,3	32,5	+20.898,81
1	Đất công viên chuyên đề (Theme Park)	151.793,0	14,7	180.388,8	17,5	+28.595,82
2	Đất công viên nước (Water Park)	141.073,0	13,7	155.128,4	15,0	+14.055,44
3	Giao thông	21.752,5	2,1			-21.752,45
C	Khu vực sông Đơ	43.046,0	4,2	22.147,2	2,1	-20.898,81
	Tổng cộng	1.030.912,4	100,0	1.030.912,4	100,0	0,00

2.3. Về quy hoạch sử dụng đất

a) Khu đô thị: Tổng diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ: 673.247,9m².
Trong đó:

* Đất dân dụng có tổng diện tích 478.116,1m² chiếm 46,4% toàn khu vực điều chỉnh, gồm:

- Đất đơn vị ở có tổng diện tích 440.147,6 m²; chiếm 42,7% tổng diện tích toàn khu vực điều chỉnh, bao gồm:

+ Đất ở bao gồm đất nhà ở biệt thự, nhà liền kề (shophouse) có tổng diện tích khoảng: 189.541,4m²; chiếm 18,4% toàn khu vực điều chỉnh;

+ Đất công cộng đơn vị ở có diện tích khoảng 9.394,4m²; chiếm 0,9% tổng diện tích toàn khu vực điều chỉnh;

+ Đất trường học (mầm non, tiểu học, THCS) có diện tích khoảng 27.623,6m²; chiếm 2,7% tổng diện tích toàn khu vực điều chỉnh;

+ Đất cây xanh, vườn hoa đơn vị ở có diện tích khoảng: 31.315,3m²; chiếm 3,0% tổng diện tích toàn khu vực điều chỉnh;

+ Đất giao thông, bãi đỗ xe nội bộ, có tổng diện tích khoảng 182.272,7m²; chiếm 17,7% tổng diện tích toàn khu vực điều chỉnh;

+ Đất giao thông đô thị, liên khu vực có tổng diện tích khoảng 37.968,6m²; chiếm 3,7% tổng diện tích toàn khu vực điều chỉnh;

* Đất ngoài dân dụng có tổng diện tích 195.131,8; chiếm 18,9% tổng diện tích toàn khu vực điều chỉnh, bao gồm:

+ Đất cây xanh cảnh quan ven sông có diện tích 46.377,6m²; chiếm 4,5% tổng diện tích toàn khu vực điều chỉnh;

+ Đất cây xanh cách ly có diện tích 8.393,3m²; chiếm 0,8% tổng diện tích toàn khu vực điều chỉnh;

+ Mặt nước: 140.360,8m² chiếm 13,8% tổng diện tích toàn khu.

b) Khu công viên: Tổng diện tích toàn khu: 335.517,3 m². Trong đó:

- Khu công viên chuyên đề (The Theme park) với tổng diện tích: 180.388,8m², chiếm 17,5% tổng diện tích toàn khu vực điều chỉnh trong đó:

- Khu công viên nước (Water park) với tổng diện tích 155.128,4 m², chiếm 15% tổng diện tích toàn khu vực điều chỉnh.

c) Mặt nước sông Đơ: 22.147,2 m².



2.4. Về giao thông và hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

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

- Cập nhật hướng tuyến đường ven biển, giữ nguyên quy mô mặt cắt. Cập nhật quy mô cầu vượt sông Mã trên tuyến.

- Bổ sung tuyến đường gom dọc đại lộ Nam sông Mã;

- Bổ sung kết nối từ đại lộ Nam sông Mã vào trung tâm khu vực quy hoạch;

- Bổ sung kết nối từ khu vực phía đông vào khu quy hoạch dọc theo đề Nam Sông Mã

- 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.

- Bổ sung bãi đỗ xe đáp ứng nhu cầu dân cư mới.

- Bổ sung cầu kết nối khu vực dân cư khu đô thị và khu Châu Lộc.

b) Cao độ nền và thoát nước mưa:

Thiết kế mạng lưới thoát nước phù hợp với phương án kiến trúc cảnh quan điều chỉnh.

Thiết kế xây dựng mới trạm bơm hỗ trợ tiêu thoát nước giảm úng ngập tại vị trí gần cống tiêu sông Đơ. Công suất dự kiến 35m³/s.

c) Về hạ tầng kỹ thuật khác:

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

3. 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 phê duyệt tại Quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 04/7/2018 và điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 4905/QĐ-UBND ngày 20/11/2019, số 2898/QĐ-UBND ngày 02/8/2021, số 3609/QĐ-UBND ngày 15/9/2021, số 1075/QĐ-UBND ngày 28/3/2022.

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 để đóng dấu, lưu trữ theo quy định.

- Khẩn trương nghiên cứu xây dựng các phương án và đề xuất lựa chọn phương án tối ưu làm sạch nguồn nước sông Đơ nằm trong quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1086/UBND-NN ngày 20/01/2022 để thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

- Phối hợp với UBND thành phố Sầm Sơn tổ chức công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt; bàn giao hồ sơ, tài liệu cho Sở Xây dựng, 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 các quy hoạch có liên quan trình cấp thẩm quyền phê duyệt, để thống nhất quản lý.

3. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, 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; tham mưu các vấn đề về đầu tư, đất đai, tài chính và các nội dung khác có liên quan để việc thực hiện dự án theo đúng 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.
- H2.(2022)QDPD_DCQH QT bien c vien

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm

