

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 "Khu vườn Đảo hoang và Hoài niệm" thuộc Khu du lịch
văn hóa sinh thái núi Trường Lệ, thành phố 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 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 3890/QĐ-UBND ngày 11 tháng 11 năm 2014 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vườn Đảo hoang và Hoài niệm thuộc Khu du lịch Văn hóa sinh thái núi Trường Lệ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 410/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2018 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu vườn Đảo hoang và Hoài niệm thuộc Khu du lịch văn hóa sinh thái núi Trường Lệ, thành phố Sầm Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1959/QĐ-UBND ngày 24 tháng 5 năm 2019 của UBND tỉnh về việc cho Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại Đại Long Group thuê đất để thực hiện dự án Khu vườn Đảo hoang và Hoài niệm thuộc

Khu du lịch Văn hóa sinh thái núi Trường Lệ tại phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5245/SXD-PTĐT ngày 25 tháng 8 năm 2020 về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 "Khu vườn Đảo hoang và Hoài niệm" thuộc Khu du lịch văn hóa sinh thái núi Trường Lệ, thành phố Sầm Sơn (kèm theo Tờ trình số 23/TTr-ĐLg ngày 08 tháng 8 năm 2020 của Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Đại Long Group).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 "Khu vườn Đảo hoang và Hoài niệm" thuộc Khu du lịch văn hóa sinh thái núi Trường Lệ, thành phố Sầm Sơn, với nội dung như sau:

1. Lý do điều chỉnh

Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu Vườn đảo hoang và hoài niệm thuộc khu du lịch văn hóa sinh thái núi Trường Lệ, thành phố Sầm Sơn bao gồm các công trình: Khu trung tâm, khách sạn, nhà hàng, dịch vụ, Bungalow, biệt thự nghỉ dưỡng và một số hạng mục khác... Đến nay, quy hoạch tồn tại một số điểm hạn chế như: Không gian, kiến trúc cảnh quan công trình chưa khai thác được hết tiềm năng, lợi thế khu đất..., thiết kế xây dựng các hạng mục công trình chưa phù hợp xu thế phát triển du lịch sinh thái của Đô thị du lịch nghỉ dưỡng Sầm Sơn nói riêng và định hướng phát triển du lịch của tỉnh Thanh Hóa nói chung. Việc nghiên cứu, điều chỉnh cục bộ quy hoạch để phù hợp với thực tế và xu hướng phát triển du lịch sinh thái, gần gũi với thiên nhiên là cần thiết.

2. Nội dung điều chỉnh

2.1. Nội dung 1:

Điều chỉnh giải pháp quy hoạch (không làm thay đổi tính chất, ranh giới định hướng phát triển chung của khu vực lập quy hoạch): Điều chỉnh vị trí đất biệt thự, đất buganlow, đất công trình dịch vụ, khách sạn tạo nên không gian nghỉ dưỡng sinh thái, gần gũi với cảnh quan thiên nhiên và phù hợp điều kiện địa hình thực tế khu vực dự án (hạn chế tối đa san lấp mặt bằng).

2.2. Nội dung 2: Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông: Mạng lưới đường được quy hoạch điều chỉnh phù hợp với các tuyến đường hiện có, đồng thời xây dựng mạng lưới đường nội bộ kết nối thuận lợi với các tuyến đường chính trong khu vực. Tuyến giao thông chính kết nối các hạng mục công trình: Nhà biệt thự, nhà Bungalow, các công trình dịch vụ, vui chơi... (dùng cho du khách đi bộ hoặc kết hợp đi

xe đạp và xe điện) có quy mô mặt cắt 1-1, bề rộng 5,0m bao gồm: Lòng đường rộng 2,5m, hành lang 2 bên mỗi bên rộng 1,25m. Tại cuối mỗi tuyến đường đều bố trí một điểm quay xe hình vòng tròn, bán kính 3,0m; bề rộng 1,75m. Tuyến đường từ cổng đến nhà đón tiếp có mặt cắt 2-2, bề rộng 9,0m bao gồm: Lòng đường 6,5m, hành lang 2 bên mỗi bên rộng 1,25m.

b) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

- Tận dụng địa hình tự nhiên, tránh sự phá vỡ địa hình tự nhiên và giảm khối lượng san nền, tuân thủ hướng chủ đạo về thoát nước và hướng dốc nền của hiện trạng khu vực dự án, xác định cao độ khống chế của khu vực là:

- + Cao độ nền thiết kế thấp nhất là: + 5,00m;
- + Cao độ nền thiết kế cao nhất là: +47,50m;
- + Cao độ nền thiết kế khu vực đón tiếp chính là: +26,00m;

(Nền các khu nhà Biệt thự, Bungalow và các công trình khác được đặt trực tiếp trên nền đất đá tự nhiên, không đào đắp nhiều, giảm tối đa ảnh hưởng đến hiện trạng tự nhiên).

- Giải pháp thoát nước mưa: Tuân thủ thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, tận dụng và bám sát địa hình khu vực; nước mưa được thu gom về các khu vực tụ thủy tự nhiên. Kết cấu hệ thống thoát nước mưa dùng hệ thống rãnh xây kết hợp hệ thống mương, cống qua đường tại các khe tụ thủy. Lưu vực thoát nước: Phân tán theo nguồn tiếp nhận và hướng thoát ra các lưu vực tụ thủy.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực dự án lấy từ hệ thống cấp nước sạch của thành phố Sầm Sơn, điểm đầu nối tại đường ống D400 trên đường Nguyễn Du, phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt: 412m³/ngày.đêm; nhu cầu dùng nước chữa cháy (tính toán): 135m³.

- Cấp nước chữa cháy: Mạng lưới đường ống cấp nước chữa cháy là mạng lưới chung kết hợp với cấp nước sinh hoạt, dịch vụ; các trụ cứu hỏa ngoài nhà loại nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa từ 100 ÷ 120m/ trụ. Các công trình công cộng, khu dịch vụ khi xây dựng cần phải có hệ thống chữa cháy cục bộ theo tiêu chuẩn thiết kế các công trình công cộng.

d) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Nhu cầu thoát nước thải được tính bằng 100% nhu cầu cấp nước sinh hoạt: 180m³/ngày, đêm. Công suất trạm xử lý nước thải khoảng: 200m³/ngày,đêm (Bằng nhu cầu dùng nước và giảm trừ lượng nước cấp cho tưới cây, rửa đường, nước bù cho hồ bơi). Nước thải từ các công trình khác được thu gom bằng những tuyến cống sau đó thoát về các trạm bơm trung chuyển và được bơm về hệ thống xử lý nước thải tập trung phía Đông Bắc dự án (Công nghệ trạm xử lý nước thải

hợp khối AFSB-C công suất khoảng 200m³/ngày,đêm). Sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt đưa vào hồ điều hòa, đặt cạnh khu xử lý để sử dụng lại cho tưới cây, rửa đường (không thoát ra biển). Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến tập kết tại các trạm trung chuyển CTR, từ đó đưa đi khu xử lý CTR của thành phố, đảm bảo thu gom được triệt để lượng rác.

e) Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng công suất yêu cầu của toàn khu quy hoạch tính toán: 3387KW chia làm khoảng 06 trạm biến áp phân chia theo khu vực để đảm bảo sụt áp cho phép đến phụ tải xa nhất $\leq 5\%$; Nguồn cung cấp điện trung thế 22kV cho lô đất quy hoạch lấy từ đường dây 22kV hiện trạng. Lưới hạ thế các tuyến cáp ngầm 0,6/1kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các khu nhà. Tuyến cáp hạ thế đi dọc theo các tuyến đường phố.

- Quy hoạch điện chiếu sáng: Chiếu sáng đường phố dùng đèn bóng led, đèn tiết kiệm điện làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa... Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ các trạm biến áp.

f) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Xác định vị trí, dung lượng tổng đài vệ tinh, hướng tuyến cáp. Các thuê bao và mạng cáp thuê bao sẽ được thiết kế bổ sung ở giai đoạn sau.

3. Cơ cấu sử dụng đất sau khi thực hiện điều chỉnh theo nội dung 1 và nội dung 2 nêu trên như sau:

STT	Loại đất	Tầng cao	Diện tích khu đất (m ²)	Số lượng	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tỷ lệ (%)
I	Đất Dịch vụ		15.866,7		4.704,2	2,11	7,1
1	Nhà đón tiếp, lễ tân (ĐT)	2	680,7	1	306,6		0,31
2	Nhà phục vụ vui chơi (PV)	1	214,3	1	68,1		0,10
3	Nhà hàng, bể bơi (NH)	2	1.358,2	1	410,6		0,61
4	Tổ chức sự kiện (SK)	1	667,1	2	129,3		0,30
5	Dịch vụ Spa (SP)	1	1.318,8	12	479,0		0,59
6	Hội nghị, tiệc cưới, Spa (HT)	2	3.383,7	1	2.009,3		1,52
7	Bể bơi (BB)	1	4.489,1	3	306,5		2,02
8	Khu kỹ thuật, kho (NK)	1	580,5	9	325,8		0,26
9	Vệ sinh công cộng (VS)	1	153,9	3	71,4		0,07
10	Công trình phụ trợ (PT)	2	3.020,4	1	597,6		1,36

II	Đất Khách sạn (KS)		5.592,7		3.480,0	1,56	2,51
1	Khách sạn KS1	2	4.217,2	3	2.610,0		1,90
2	Khách sạn KS2	2	1.375,5	1	870,0		0,62
III	Đất Bungalow (BGL)		8.149,0		2.355,3	1,06	3,66
1	Bungalow (BGL1)	1	7.205,8	24	2.124,0		3,24
2	Bungalow (BGL2)	1	943,2	1	231,3		0,42
IV	Đất Biệt thự (BT)		41.886,1		14.008,9	6,30	18,83
1	Biệt thự BT1	1	1.662,7	2	646,6		0,75
2	Biệt thự BT2	2	1.500,0	1	477,4		0,67
3	Biệt thự BT3	1	1.380,1	1	453,2		0,62
4	Biệt thự BT4	2	18.141,1	20	5.956,0		8,15
5	Biệt thự BT5	2	1.143,9	2	319,6		0,51
6	Biệt thự BT6	2	13.576,1	14	4.269,2		6,10
7	Biệt thự BT7	2	1.762,0	2	833,9		0,79
8	Biệt thự BT8	2	1.355,3	2	536,0		0,61
9	Biệt thự BT9	2	1.364,9	1	516,9		0,61
V	Bãi đá (BD)		13.841,0		-		6,22
1	BD1		8.431,0	1	-		3,79
2	BD2		1.542,0	1	-		0,69
3	BD3		3.868,0	1	-		1,74
VI	Bãi tắm (T)		5.356,5		-		2,41
1	T1		2.635,1	1	-		1,18
2	T2		2.721,4	1	-		1,22
VII	Bãi đỗ xe (P)		5.273,1		-		2,37
1	P1		2.451,7	1	-		1,10
2	P2		1.377,5	1	-		0,62
3	P3		1.443,9	1	-		0,65
VIII	Đất cây xanh (CX)		98.752,3		-		44,38
IX	Đất khác		27.734,6		180,0	0,08	12,46
1	Đất thể thao (TT)		873,6	2	-		0,39
2	Đất cảnh quan (CQ)		6.935,9		-		3,12
3	Đất hạ tầng kỹ thuật (KT)	1	302,6		180,0		0,14
4	Đất mặt nước - suối (S)		1.479,0		-		0,66
5	Đường giao thông (GT)		18.143,5		-		8,15
X	Hòn Cầu (HC)	2	50,0		50,0	0,02	0,02
	Tổng cộng		222.502,0		24.778,4	11,14	100,00

Bảng so sánh chỉ tiêu quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 3890/QĐ-UBND ngày 11/11/2014 và phương án quy hoạch điều chỉnh cục bộ.

STT	Loại đất	Diện tích khu đất (m ²)			Diện tích xây dựng (m ²)			Tầng cao	
		P.A Điều chỉnh	Theo QĐ 3890/QĐ-UBND	Tăng + giảm -	P.A Điều chỉnh	Theo QĐ 3890/QĐ-UBND	Tăng + giảm -	P.A Điều chỉnh	Theo QĐ 3890/QĐ-UBND
I	Đất dịch vụ	15.867	16.615	- 748	4.704	7.350	- 2.646	1-2	1-2
II	Đất khách sạn	5.593	5.603	- 10	3.480	2.875	+ 605	2	1-2
III	Đất Bungalow	8.149	7.623	+ 526	2.355	1.680	+ 675	1	1
IV	Đất Biệt thự	41.886	41.887	- 1	14.009	12.355	+1.654	1-2	2
V	Đất bãi đá	13.841	13.841	0					
VI	Đất bãi tắm	5.357	5.672	- 315					
VII	Đất bãi đỗ xe	5.273	2.315	+2.958					
VIII	Đất cây xanh	98.752	94.354	+4.398					
IX	Đất khác	27.735	34.542	-6.807	180	540	- 360		
X	Hòn Cầu	50	50	0	50				
	Tổng cộng	222.502	222.502		24.778	24.800			

4. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định số 3890/QĐ-UBND ngày 11/11/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vườn Đảo hoang và Hoài niệm thuộc Khu du lịch văn hóa sinh thái núi Trường Lệ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Đại Long Group có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung trên; gửi Sở Xây dựng dựng kiểm tra đóng dấu, lưu trữ theo quy định. Phối hợp với UBND thành phố Sầm Sơn công bố công khai nội dung đồ án theo quy định tại khoản 3 Điều 53 của Luật Quy hoạch đô thị; tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch cho địa phương, làm căn cứ quản lý và tổ chức thực hiện.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu việc thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển theo quy định làm cơ sở, căn cứ để Chủ đầu tư thực hiện các bước tiếp theo của dự án.

- Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, 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 đầu tư, đất đai, tài chính và các nội dung khác có liên quan để thực hiện 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, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn; Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đại Long Group 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.
- H4.(2020)QDPD_DC vuon dao Hoang



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm