

QUYẾT ĐỊNH
**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị
sinh thái, khu du lịch ven sông Mã, 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 Công văn số 4945/BQP-TM ngày 24 tháng 12 năm 2020 của Bộ Quốc phòng về việc Đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị sinh thái, khu du lịch ven sông Mã, thành phố Sầm Sơn và đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết dự án FLC Samson Golf Links và khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn;

Căn cứ Công văn số 6241-CV/VPTU ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Văn phòng Tỉnh ủy thông báo kết luận của Thường trực Tỉnh ủy về việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án FLC Samson Golf Links và khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn; Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái, khu du lịch ven sông Mã, 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;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 451/SXD-PTĐT ngày 21 tháng 01 năm 2021 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái, khu du lịch ven sông Mã, thành phố Sầm Sơn.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái, khu du lịch ven sông Mã, thành phố Sầm Sơn, với nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch chi tiết

a) Phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn. Phạm vi, ranh giới khu đất lập quy hoạch như sau:

- Phía Bắc giáp Sông Mã.
- Phía Nam giáp đường Đông Tây 2.
- Phía Đông giáp đường Thanh Niên.
- Phía Tây giáp đường Thành Thắng, đường Bắc Nam 1 (Dự án khu dân cư, tái định cư cánh đồng Sông Đông).

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Tổng diện tích lập quy hoạch khoảng : 1.173.801,50 m².
- Tổng quy mô dân số dự kiến khoảng : 6.735 (trong đó dân cư hiện trạng khoảng 2.980 người).

2. Tính chất, chức năng

- Là khu du lịch sinh thái cao cấp phục vụ nghỉ mát, nghỉ dưỡng phía Đông Bắc thành phố Sầm Sơn. Khu dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí, ẩm thực, sinh hoạt cộng đồng dân cư gắn với không gian ven biển. Khu đô thị phục vụ du lịch trong bốn mùa của Sầm Sơn.

- Khu ở bao gồm dân cư hiện hữu, dân cư tái định cư và dân cư mới kèm theo hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ phục vụ dân cư. Trung tâm công cộng - thương mại dịch vụ.

3. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích ô đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ - công cộng	CC(01-05), TTVH	12.504,70	40,0		1,07
1.1	Trạm y tế	YT.01	1.110,00	40,0	1-3	0,09
1.2	Đất thương mại dịch vụ	CC.01	1.675,00	40,0	3	0,14
1.3	Đất nhà văn hóa	CC(03-04)	2.106,10	40,0	1-3	0,18
1.4	Trung tâm hỗ trợ nghề cá (chợ đầu mối hải sản - hậu cần nghề cá)	CC.02	2.323,90	40,0	1-2	0,20
1.5	Trung tâm văn hóa	TTVH	5.289,70	40,0	1-3	0,45
2	Đất trường học		28.561,10	40,0		2,43
2.1	Đất trường mầm non	TH.01	8.363,20	40,0	1-3	0,71
2.2	Đất trường liên cấp TH-THCS	TH.02	20.197,90	40,0	1-3	1,72
3	Đất ở		220.391,10			18,78
3.1	Đất ở mới		81.725,40	70-100	1-5	6,96
3.1.1	Đất ở liền kề	LK(01A-13D)	35.858,00	70-100	1-5	3,05
3.1.2	Đất nhà ở xã hội	NOXH.01	16.359,40	40,0	9	1,39
3.1.3	Đất ở tái định cư	TDC(01-14)	29.508,00	80,0	1-5	2,51
3.2	Đất ở hiện trạng	HT(01-27)	138.665,70			11,81
4	Đất cây xanh, cây xanh cách ly, mặt nước		723.949,50			61,68
4.1	Đất cây xanh đơn vị ở	CX(01-23)	13.322,90			1,14
4.2	Đất cây xanh cách ly	CL(01-05)	66.225,70			5,64
4.3	Mặt nước	MN(01-02)	644.400,90			54,90
5	Đất quốc phòng	QS	8.293,60			0,70
6	Đất tôn giáo, di tích	TG	384,60			0,03
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT(01-02)	6.208,00	5,0-40,0	1	0,53
7.1	Đất bãi đỗ xe	BĐX.01	3.038,50	5,0	1	0,26

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích ô đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
7.2	Trạm xử lý	HTKT.01	1.010,90	40,0	1	0,09
7.3	Đất neo đậu tàu thuyền	HTKT.02	2.158,60	20,0	1	0,18
8	Đất Rừng phòng hộ	RPH	30.222,30			2,57
9	Đất dự án khác	DA	18.369,60			1,56
10	Đất giao thông		124.917,00			10,64
	Tổng		1.173.801,50			100,0

4. Quy hoạch sử dụng đất

Về giải pháp tổng mặt bằng sử dụng đất được chia các làm khu ở và công trình dịch vụ công cộng với đa dạng các loại hình nhà ở liền kề, trường học, công trình công cộng... Bên cạnh các khu vực hiện trạng như: đất ở hiện trạng...

- Đất dịch vụ - công cộng: bao gồm các chức năng trạm y tế, đất thương mại dịch vụ, đất nhà văn hóa, trung tâm hỗ trợ nghề cá (chợ đầu mối hải sản – hậu cần nghề cá). Quy mô: 12.504,70 m², tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Ngoài ra, công trình trung tâm văn hóa (5.289,70 m²) và y tế (1.110,0 m²) được tính toán và bố trí quỹ đất hợp lý để phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch và các khu vực có liên quan.

- Đất trường học: Bao gồm trường mầm non và trường liên cấp tiểu học và trung học cơ sở. Quy mô: 28.561,1 m², tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40% trong đó diện tích trường mầm non là 8.363,2 m², trường liên cấp tiểu học và trung học cơ sở là 20.197,9 m².

- Khu nhà ở liền kề: Quy mô 35.858 m². Tầng cao tối đa: 5 tầng, mật độ xây dựng 70-100% (mật độ tối đa của từng ô đất xây dựng nhà ở căn cứ vào diện tích từng ô đất và phải đảm bảo quy định của QCVN 01:2019/BXD).

- Khu nhà ở tái định cư: Quy mô: 29.508,0 m². Tầng cao tối đa: 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80-90%. Diện tích mỗi căn trung bình là: 70-100m² (mật độ tối đa của từng ô đất xây dựng nhà ở căn cứ vào diện tích từng ô đất và phải đảm bảo quy định của QCVN 01:2019/BXD).

- Khu nhà ở xã hội: Quy mô: 16.359,4 m², mật độ xây dựng 40%. Tầng cao: 09 tầng;

- Khu cây xanh, cây xanh cách ly, mặt nước: Quy mô: 723.949,5 m².

- Khu đất quốc phòng : Quy mô 8.293,60 m².

- Đất tôn giáo, di tích : Quy mô 384,60 m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật : Bao gồm bãi đỗ xe và bãi neo đậu tàu thuyền quy mô: 6.208,0 m².

- Đất rừng phòng hộ : Quy mô 30.222,30 m².

- Đất dự án khác : Quy mô 18.369,60 m².

- Đất giao thông : Quy mô 124.917,00 m².

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch giao thông

(đề án chỉ quy định lộ giới các tuyến đường, về khoảng lùi xây dựng được xác định theo quy định của QCVN 01:2019/BXD).

a) Các tuyến giao đối ngoại:

- Tuyến đường Thanh Niên nằm phía Đông có quy mô mặt cắt ngang rộng 27,0m (mặt cắt 2-2).

- Tuyến đường Đông Tây 1 nằm phía Bắc có quy mô mặt cắt ngang rộng 27m (mặt cắt 2-2).

- Tuyến đường Đông Tây 2 nằm phía Nam có quy mô mặt cắt ngang rộng 37,5m (mặt cắt 1-1).

- Cải tạo đường đê sông Mã hiện có, bề rộng đường 6m (mặt cắt D-D), dải cây xanh cách ly làm hành lang bảo vệ đê, đồng thời tạo không gian cảnh quan xanh cho khu vực.

b) Các tuyến giao thông nội bộ:

- Hình thành trục giao thông kết nối với các tuyến đường đối ngoại quy mô từ 9,0 17,5m (mặt cắt 5-5), 13,5m (mặt cắt 3-3).

- Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe phục vụ khu vực.

- Bến thuyền du lịch: Bố trí một bến thuyền du lịch khu vực phía Bắc đóng vai trò là điểm neo đậu du thuyền và kết nối tuyến đường thủy với các khu du lịch lân cận.

5.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

- Quy hoạch san nền: Cao độ đê sông Mã là $H=4,20\text{m}$. Khu vực phía trong đê sông Mã: do có đê sông Mã bảo vệ nên khu vực sẽ không bị ảnh hưởng trực tiếp bởi mực nước sông Mã. Do đó, cao độ nền thiết kế chỉ tính toán ở cao độ không chế tối thiểu đảm bảo an toàn không bị ngập úng cục bộ và giảm chi phí đắp nền. Cụ thể lựa chọn $H_{xd} \geq 3,00\text{m}$. Khu vực phía ngoài đê sông Mã: Đây là khu vực thuộc hành lang thoát lũ của sông Mã, có nguy cơ bị ngập cao nên không phát triển xây dựng công trình.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa sử dụng riêng rẽ với nước thải. Hướng thoát ra kênh tiêu, sau đó thoát ra sông Mã. Lưu vực thoát nước mưa được chia làm 02 lưu vực thoát nước chính: Lưu vực 1: Toàn bộ khu vực trong đê, nước mặt được thoát theo mạng lưới đường cống về kênh tiêu 773, sau đó thoát ra sông Mã qua các cống qua đê hiện có. Lưu vực 2: Toàn bộ khu vực ngoài đê, thoát trực tiếp ra kênh mương gần nhất chảy ra sông Mã. Mạng lưới thoát nước mưa: Đối với khu vực xây dựng mới sử dụng hệ thống cống tròn BTCT đúc sẵn D600 - D1500mm. Đối với khu vực dân cư hiện trạng cải tạo, nâng cấp hệ thống thoát nước bằng mương nắp đan BTCT kích thước từ 400x600mm - 600x800mm. Ga thu sử dụng ga thu trực tiếp, ga thăm bố trí phụ thuộc vào đường kính cống dọc, vị trí các ga thu nước mưa và các tuyến nhánh đầu vào.

5.3. Quy hoạch cấp nước

Nguồn cấp từ nhà máy nước sạch Sầm Sơn. Nước tưới cây, rửa đường tận dụng nguồn nước mặt, nước tận dụng sau khi xử lý nước thải. Nước cứu hỏa được tính toán chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Tổng nhu cầu dùng nước sạch là 1.850 m³/ngđ. Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng vòng kết hợp với mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hỏa và các nhu cầu khác, ống cấp nước thiết kế sử dụng ống HDPE.

5.4. Quy hoạch cấp điện

Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ Trạm biến áp 110kV Sầm Sơn nằm phía Tây núi Trường Lệ có công suất hiện tại 25MVA - 110/22kV. Nhu cầu cấp điện cho khu vực quy hoạch là 6.000 kVa. Xây dựng mới các tuyến cáp 22kV tới khu vực quy hoạch. Mạng điện trung thế 22kV được thiết kế thành mạng kín vận hành hở. Việc tính toán, lựa chọn thiết bị trên lưới trung áp dựa trên cơ sở đảm bảo cung cấp điện cho từng phụ tải. Toàn bộ mạng lưới 0,4kV xây dựng mới bố trí đi ngầm trong hào cáp, điện áp 380/220V có trung tính nối đất trực tiếp.

5.5. Quy hoạch hệ thống cấp thông tin liên lạc

Xây dựng các tuyến ống tới các điểm kỹ thuật của từng tòa nhà, căn hộ liên kế, khu đất chia lô,... trong khu vực dự án đảm bảo hạ tầng ngầm. Hạ tầng được xây dựng đảm bảo tính tổng thể được thi công đồng bộ với các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong khu đô thị.

5.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Quy hoạch thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải đi tách riêng hệ thống thoát nước mưa. Tổng lượng nước thải lấy bằng 80% lượng nước sạch cấp cho sinh hoạt hàng ngày là: 1.500m³/ngđ. Nước thải toàn bộ khu đô thị sẽ được thu gom bằng mạng lưới cống có đường kính D300mm, dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ công suất 1.500 m³/ngđ.

- Chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Tổng khối lượng CTR phát sinh khoảng: 9,44 tấn/ngày. CTR phải được phân loại tại nguồn thải bằng các thùng rác. CTR được thu gom hằng ngày bằng xe chuyên dụng để vận chuyển đến trạm trung chuyển CTR tập trung của khu vực. Vị trí đặt tại đất cây xanh ven đê (diện tích khoảng 100m²). CTR của khu vực từ trạm trung chuyển tập trung sẽ được vận chuyển và xử lý tại khu liên hiệp xử lý CTR sinh hoạt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty cổ phần Tập đoàn FLC 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.

2. UBND thành phố Sầm Sơn cập nhật nội dung đồ án vào điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Sầm Sơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17/7/2017.

3. 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, 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 nội dung về thủ tục 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, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn; Công ty cổ phần Tập đoàn FLC 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.(2021)QDPD_QHCT KDT ven song Ma



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm