

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Phân khu G - Khu nhà ở, dịch vụ, trung tâm văn hóa thể thao,
cây xanh đô thị thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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 Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 2023 Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa, thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 (phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 992/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2021, số 3377/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2022, số 4045/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2022, số 914/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2024);

Căn cứ Quyết định số 1380/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu G - Khu nhà ở, dịch vụ, trung tâm văn hóa thể thao, cây xanh đô thị thành phố Sầm Sơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3008/SXD-QH ngày 19 tháng 5 năm 2025 về việc đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu G - Khu nhà ở, dịch vụ, trung tâm văn hóa thể thao, cây xanh đô thị thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 1596/TTr-UBND ngày 08 tháng 4 năm 2025 của UBND thành phố Sầm Sơn).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu G - Khu nhà ở, dịch vụ, trung tâm văn hóa thể thao, cây xanh đô thị thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

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

- Khu vực lập quy hoạch gồm địa giới hành chính của các phường Trường Sơn, Bắc Sơn, Trung Sơn, Quảng Tiến và Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn; ranh giới lập quy hoạch như sau:

- + Phía Bắc giáp Sông Mã;
- + Phía Nam giáp núi Trường Lệ, phường Trường Sơn;
- + Phía Đông giáp đường Nguyễn Du;
- + Phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo, đại lộ Nam Sông Mã.
- Quy mô lập quy hoạch khoảng 516,86 ha.

2. Tính chất

Là trung tâm du lịch, dịch vụ thương mại và đô thị Sầm Sơn, gồm: Khu thể dục thể thao, khu ở đô thị; khu dịch vụ phục vụ du lịch, vui chơi giải trí.

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

- a) Quy mô dân số dự báo:
 - Dân số hiện trạng khoảng 39.848 người;
 - Dân số đến năm 2040 khoảng 65.000 người.

b) Chỉ tiêu về đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu theo nhiệm vụ	Chỉ tiêu theo QCVN 01:2021	Chỉ tiêu của đồ án quy hoạch
1	Chỉ tiêu đất đai				
1.1	Đất đơn vị ở mới	m ² /người		28,0-45,0	32,16
1.2	Đất công trình dịch vụ đô thị	m ² /người			3,3
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	m ² /người			3,69
1.4	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở (chợ)	m ² /người			0,6
1.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	m ² /người		2,0	2,07
1.6	Đất giao thông	m ² /người			15,26
1.7	Đất trường học				
-	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 dân	50	50	50
		m ² đất/cháu	≥10	≥10	11,5
-	Trường tiểu học	hs/1000dân	65	65	65
		m ² /cháu	≥10	≥10	10,04
-	Trường trung học cơ sở, liên cấp	hs/1000dân	55	55	55
		m ² /cháu	≥10	≥10	12,8
2	Hạ tầng kỹ thuật				
-	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥18	≥18	19,19
-	Bãi bãi đỗ xe phục vụ đơn vị ở mới	m ² /người		4,0	3,5
-	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	lít/người.ngđ	200	≥80	120
-	Cấp nước công cộng, dịch vụ	% Qsh		10	45
-	Điện sinh hoạt (Đsh)	W/người	700	500	500
-	Điện công cộng	% Đsh	40	35	40
-	Thuê bao sinh hoạt	thuê bao/hộ	1		1
-	Tiêu chuẩn thoát nước	% nước cấp	100	80	100
-	Tiêu chuẩn CTR sinh hoạt	kg/người.ngđ		0,9	1,0

4. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Tầng cao	MĐXD tối đa (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích quy hoạch				516,86	100,00
1	Đất nhóm ở				313,86	60,72
1.1	Đất nhóm ở hiện trạng	OHT	7	60	268,12	
1.2	Đất nhóm ở mới	NOM	2-7	60	19,05	
1.3	Đất nhóm nhà ở tái định cư	TDC	2-7	60	23,81	
1.4	Đất nhóm nhà ở xã hội	NOXH	9-15	60	2,88	
2	Hỗn hợp nhà ở và dịch vụ	HH	7-24	60	3,48	0,67
3	Đất y tế cấp đơn vị ở	YT	5	40	0,65	0,13
4	Đất văn hóa cấp đơn vị ở				2,53	0,49
a)	<i>Đất văn hóa cấp đơn vị ở hiện trạng</i>	VH-HT	2	60-80	1,56	
b)	<i>Đất văn hóa cấp đơn vị ở quy hoạch</i>	VH-QH	2	60	0,97	
5	Đất thể dục thể thao				16,93	3,28
5.1	Thể dục thể thao đô thị	TDTT-DT-01	5	35	12,56	
5.2	Thể dục thể thao đơn vị ở	TDTT	3	20	4,37	
6	Đất giáo dục				13,39	2,59
6.1	Trường THPT	GD-THPT	7	40	0,82	
6.2	Trường THCS, tiểu học, mầm non				12,57	
a)	<i>Trường mầm non</i>	GD-MN	4	40	3,74	
b)	<i>Trường tiểu học</i>	GD-TH	4	40	4,24	
c)	<i>Trường THCS</i>	GD-THCS	4	40	4,05	
d)	<i>Trường liên cấp</i>	GD-LC-01	4	40	0,54	
7	Cây xanh công cộng				23,98	4,64
7.1	Cây xanh công cộng cấp đô thị	CXDT	1	5	10,54	
7.2	Cây xanh công cộng cấp đơn vị ở	CX-ĐVO	1	5	13,44	
8	Đất cơ quan, trụ sở				2,63	0,51
8.1	Đất cơ quan, trụ sở hiện trạng	CQTS-HT	7	60	2,03	
8.2	Đất cơ quan, trụ sở quy hoạch	CQTS-QH	7	60	0,60	

STT	Loại đất	Ký hiệu	Tầng cao	MĐXD tối đa (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
9	Khu dịch vụ				25,36	4,91
9.1	Dịch vụ cấp đô thị, khu vực				21,46	
a)	<i>Dịch vụ cấp đô thị, khu vực hiện trạng</i>	DV-HT	5-25	60	14,42	
b)	<i>Dịch vụ cấp đô thị, khu vực quy hoạch</i>	DV-QH	5-25	60	7,04	
9.2	Dịch vụ đơn vị ở (chợ)	DV-C-HT	3	60	3,90	
10	Di tích tôn giáo	DT-TG	-	-	4,31	0,83
11	An ninh	AN	-	-	0,90	0,17
12	Quốc phòng	QP	-	-	0,69	0,13
13	Đất giao thông				99,17	19,19
14	Bãi đỗ xe	P	-	-	8,86	1,71
15	Hạ tầng bưu chính, viễn thông	HTKT	-	-	0,12	0,02

5. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị

5.1. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan tổng thể

Phân khu G được quy hoạch trên cơ sở các trục không gian đã được xác định trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn đến năm 2040 đã được phê duyệt với các tuyến giao thông chủ đạo như đại lộ Nam sông Mã (Trần Nhân Tông), tuyến nhánh Đại lộ Nam sông Mã, Trần Hưng Đạo (Quốc lộ 47), Lê Lợi, Nguyễn Du. Đây là phân khu có mật độ dân cư hiện trạng lớn nhất của thành phố, do đó với tổ chức về không gian, kiến trúc cảnh quan tổ thể cần chú trọng đến việc ổn định, cải tạo đô thị, bố trí xen kẽ các công trình dịch vụ công cộng, cây xanh, hạ tầng đô thị.

- Ổn định, cải tạo, nâng cấp: Bao gồm các khu dân cư hiện trạng và các khu chức năng của đô thị hiện có dọc các trục chính. Cải tạo nâng cấp hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, nâng cao chất lượng cuộc sống. Cải tạo, bảo vệ cảnh quan.

- Trong các khu đơn vị ở bố trí các dịch vụ công cộng đảm bảo theo tiêu chuẩn và bán kính phục vụ.

5.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan từng khu vực

- Các trục Bắc Nam: Đường Trần Hưng Đạo, đường Nguyễn Du, đường Trần Phú là các tuyến đường quan trọng kết nối khu vực Cảng Hới và núi Trường Lệ.

- Các trục Đông Tây: Tuyến đường Trần Nhân Tông, đại lộ Đông Sơn, đường Lê Thánh Tông, đường Lê Lợi là các trục kết nối Đông Tây từ khu vực thành phố Thanh Hóa đi biển Sầm Sơn.

Toàn bộ quy hoạch phân khu được chia thành 3 khu vực không gian kiến trúc cảnh quan, bao gồm:

- Không gian khu vực dân cư hiện có: Các khu ở hiện có được khoanh vùng cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp diện mạo kiến trúc, các công trình có mật độ xây dựng thấp được tổ chức theo kiểu nhà ở liên kế và nhà ở có vườn với tầng cao từ 1 đến 7 tầng. Nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật như mở rộng đường giao thông theo tiêu chuẩn, điện chiếu sáng, vệ sinh môi trường... gắn kết hài hòa với khu ở mới, các khu dịch vụ đô thị, dịch vụ du lịch.

- Không gian khu vực dân cư mới: Đất ở mới trong khu vực chủ yếu bố trí cho đất ở tái định cư. Hình thức nhà ở chủ yếu là chia lô với tầng cao từ 2-7 tầng. Khu vực bố trí cho dân cư phát triển mới khuyến khích hình thức nhà ở dạng biệt thự, nhà ở có vườn với tầng cao 2-3 tầng để đa dạng hóa hình thức kiến trúc của khu ở cũng như đáp ứng nhu cầu sử dụng đa dạng của người dân. Khu vực nhà ở xã hội có tầng cao từ 5-12 tầng, hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc trang nhã tạo công trình điểm nhấn cho khu vực.

- Không gian khu vực công cộng: Bao gồm các công trình công cộng đô thị (thương mại, dịch vụ công cộng) với tầng cao từ 7-50 tầng, công cộng đơn vị ở (hành chính, giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, chợ) tầng cao 1-5 tầng. Các công trình này chủ yếu tập trung phía Tây giáp đường Nguyễn Du và phía Đông đường Trần Hưng Đạo.

Đối với các công trình cao tầng tại khu vực phát triển mới, khu vực hiện hữu khi thực hiện cải tạo khuyến khích bố trí bãi đỗ xe ngầm.

5.3. Thiết kế đô thị

a) Trục tuyến chính quan trọng

- Trục hành lang cộng đồng dọc đường Lê Lợi. Kết nối các công trình trường học, trung tâm hành chính, bệnh viện, công trình văn hóa, thể thao và khu không gian xanh.

- Trục hành lang lễ hội dọc tuyến phố đi bộ kết hợp kinh doanh dịch vụ thương mại dọc đại lộ Đông Sơn.

- Trục hành lang sông Mã dọc tuyến Đại lộ Nam Sông Mã và tuyến nhánh là các công trình dịch vụ thương mại - vui chơi giải trí, văn hóa tâm linh, cây xanh, thể dục thể thao.

b) Các công trình điểm nhấn, khu vực trọng tâm và nổi bật

- Đại lộ Đông Sơn tuyến phố đi bộ.

- Trục cảnh quan đô thị và các công trình hỗn hợp dọc theo các tuyến Đại lộ Nam Sông Mã, Trần Hưng Đạo, Lê Lợi, Nguyễn Du.

c) Chiều cao xây dựng công trình: Khuyến khích sử dụng tầng cao như sau: Đối với công trình nhà ở riêng lẻ mới: 2-7 tầng; đối với công trình nhà ở riêng lẻ khu vực hiện trạng cải tạo: 1-7 tầng; đối với các công trình dịch vụ công cộng tối đa 3 tầng; đối với công trình giáo dục tối đa 5 tầng; đối với trung tâm y tế 1-3 tầng; đối với công trình hỗn hợp nhà ở và dịch vụ, khách sạn, dịch vụ thương mại cao tầng 7-50 tầng nổi và 1-3 tầng hầm để bố trí đỗ xe, kỹ thuật đảm bảo đáp ứng nhu cầu tự thân công trình. Công trình điểm nhấn tối đa khoảng 50 tầng.

d) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng (MĐXD) được quy định là mật độ xây dựng gộp của từng khu vực chức năng. Đối với các khu vực nhà ở mới thấp tầng, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ $MĐXD \leq 60\%$; Đối với các khu vực dịch vụ công cộng $MĐXD \leq 40\%$; đối với công trình giáo dục, y tế $MĐXD \leq 40\%$; đối với công trình hỗn hợp nhà ở và dịch vụ; khách sạn; dịch vụ thương mại cao tầng $MĐXD \leq 60\%$; đối với khu vực cây xanh vườn hoa $MĐXD \leq 5\%$.

e) Hệ thống cây xanh mặt nước quảng trường

- Cây xanh vườn hoa đơn vị ở: Bố trí vườn hoa nằm trong lõi các nhóm ở.

- Cây xanh sân vườn trong các công trình, dự án: Phát triển theo thiết kế của từng công trình, dự án riêng, có thể trồng theo tuyến hoặc tự nhiên theo địa hình và kiến trúc công trình.

- Cây xanh tại các trục giao thông: Trồng theo các tuyến đi bộ, kết nối chuỗi các khu chức năng.

- Cây xanh ở những khu vực khác: Diện tích không gian trống của các khu đất phải bố trí sân vườn, cây xanh cảnh quan.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông trục chính đô thị

- Đường Trần Hưng Đạo: Lòng đường chính 16,0 m; phân cách với đường gom 1,0 m x 2; lòng đường gom 7,0 m x 2; vỉa hè 5,0 m x 2, CGĐĐ 42,0m. Khoảng lùi tối thiểu 0,0 m;

- Đường Trần Nhân Tông (MCN 2-2): Lòng đường: 14,0 m x 2 = 28,0 m; Phân cách giữa 16,0 m; Vỉa hè: 8,0 m x 2 = 16,0 m; CGĐĐ 60,0 m. Khoảng lùi tối thiểu 0,0 m; đoạn còn lại (MCN 3-3): Lòng đường: 14,0 m x 2 = 28,0 m; Phân cách giữa 8,0 m; Vỉa hè: 5,0 m x 2 = 10,0 m; CGĐĐ 46,0 m. Khoảng lùi tối thiểu 0,0 m;

- Đường Lê Thánh Tông (MCN 4-4) đoạn từ đường Trần Hưng Đạo – Nguyễn Trãi: Lòng đường: $9,0 \text{ m} \times 2 = 18,0 \text{ m}$; Phân cách giữa $10,0 \text{ m}$; Vía hè: $7,5 \text{ m} \times 2 = 15,0 \text{ m}$; CGDD $43,0 \text{ m}$. (MCN 4'-4') đoạn từ đường Nguyễn Trãi – Nguyễn Du: Lòng đường: $9,0 \text{ m} \times 2 = 18,0 \text{ m}$; Vía hè: $7,5 \text{ m} \times 2 = 15,0 \text{ m}$; CGDD $33,0 \text{ m}$. Khoảng lùi tối thiểu $0,0 \text{ m}$;

- Đường Lê Lợi (MCN 5-5): Lòng đường: $9,0 \text{ m} \times 2 = 18,0 \text{ m}$; Phân cách giữa $4,0 \text{ m}$; Vía hè: $6,0 \text{ m} \times 2 = 12,0 \text{ m}$; CGDD $34,0 \text{ m}$. Khoảng lùi tối thiểu $0,0 \text{ m}$.

b) Giao thông phân khu

- Mạng lưới đường phân khu được thiết kế liên kết hợp lý các khu chức năng. Các khu vực có quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được nghiên cứu cập nhật theo hồ sơ đã phê duyệt, khớp nối thống nhất với khu vực xây dựng mới, được thiết kế với các tuyến mới mặt cắt có lộ giới từ $17,5\text{-}20,5 \text{ m}$. Khoảng lùi tối thiểu $0,0 \text{ m}$;

- Đê Nam sông Mã (tuyến nhánh Nam sông Mã), đường Bạch Đằng có lộ giới 27 m . Khoảng lùi tối thiểu $0,0 \text{ m}$.

Khoảng lùi tối thiểu nêu trên chỉ áp dụng chung đối với các công trình nhà ở riêng lẻ; các công trình cụ thể sẽ được xác định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

c) Giao thông tĩnh, giao thông công cộng

- Các khu vực trung tâm thương mại, khu du lịch, dịch vụ và nhà ở xã hội phải xây dựng bãi đỗ xe tập trung ngầm hoặc nổi đảm bảo nhu cầu tự thân của công trình, tuân thủ quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- Tại khu vực phát triển đô thị mới, các bãi đỗ xe được bố trí hợp lý trong các khu cây xanh và công trình công cộng nhằm tiết kiệm đất xây dựng.

- Bãi đỗ xe tập trung đô thị được bố trí trong phân khu, bố trí các trạm sạc điện để phục vụ các phương tiện giao thông.

+ Trong quá trình tổ chức lập các quy hoạch chi tiết khu vực phát triển đô thị địa phương và cơ quan, tổ chức được giao lập quy hoạch có trách nhiệm bố trí bổ sung diện tích bãi đỗ xe công cộng, với chỉ tiêu tính toán tối thiểu $1,3 \text{ m}^2/\text{người}$ (đã bao gồm diện tích tính toán cho trạm sạc xe điện) cho quy mô dân số dự báo của quy hoạch chi tiết.

+ Các khu vực hiện hữu khi thực hiện cải tạo, chỉnh trang ưu tiên bố trí quỹ đất tích bãi đỗ xe.

+ Các bãi đỗ xe đã được xác định tại quy hoạch phân khu khuyến khích tổ chức không gian đỗ xe nhiều tầng (bao gồm cả bãi đỗ xe ngầm).

6.2. Quy hoạch san nền

- Hướng dốc san nền thiết kế cụ thể như sau: Cao độ san nền thấp nhất là 3.0 m; Cao độ san nền cao nhất là 5.0 m; Độ dốc san nền $i = 0,005 - 0,01$.
- Đối với khu vực dân cư hiện trạng: cải tạo, san lấp cục bộ.

6.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước

a) Thoát nước mưa:

- Thiết kế độc lập hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.
- Lấy đường Ngô Quyền là trục phân thủy chính cho khu vực, thoát nước theo hai hướng Đông và Tây.

+ Phía Tây đường Ngô Quyền nước mưa được thu vào hệ thống tự chảy đổ ra sông Đơ.

+ Phía Đông đường Ngô Quyền nước mưa được thu gom bằng hệ thống mương, cống BTCT xả ra sông Mã.

b) Thoát nước thải: Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa theo nguyên tắc tự chảy.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Dùng cống tròn BTCT đường kính D300-D500.

- Toàn bộ lượng nước thải của khu vực được thu gom, dẫn về trạm xử lý nước thải đặt ở phía Bắc (phường Quảng Châu) công suất 41.000 m³/ng.đ (diện tích 5 ha). Nước thải sau xử lý xả ra Sông Mã.

6.4. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn cấp: Trước mắt vẫn sử dụng trạm 110 kV Sầm Sơn; giai đoạn tiếp theo khi xây dựng hoàn thiện trạm 110 kV Sầm Sơn 2 tại phường Quảng Châu thì khu vực cấp điện bổ sung từ trạm 110 kV Sầm Sơn 2.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới khoảng 50 TBA 400 kVA, đồng thời nâng cấp cải tạo các trạm biến áp hiện có đảm bảo cấp điện hiệu quả.

- Lưới điện trung áp, hạ áp: toàn bộ khu vực phát triển mới sử dụng mạng cáp ngầm; khu vực hiện có khi nâng cấp, cải tạo hệ thống dây cáp phải được ngầm hóa.

6.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu sử dụng dịch vụ viễn thông của khu vực là 18.040 đường dây thuê bao.

- Bố trí lại hệ thống các trạm phát sóng (BTS) hiện có nhằm đảm bảo quy cách và an toàn theo quyết định 3705/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch

UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

- Từ trạm viễn thông trung tâm kéo các tuyến cáp đến các tủ cáp trong các khu vực đô thị. Từ các tủ cáp đầu nối tới hộp cáp và từ hộp cáp sẽ dẫn đến các thuê bao (thiết bị đầu cuối).

6.6. Quy hoạch cấp nước

Giai đoạn đến năm 2040, nguồn nước cung cấp cho đô thị Sầm Sơn là các nhà máy xử lý nước thành phố Thanh Hóa với tổng công suất 100.000 m³/ngày đêm và tiếp tục nâng công suất đạt 200.000 m³/ng.đ (theo quy hoạch chung đã được phê duyệt).

- Nhu cầu dùng nước là: 16.800 m³/ng.đ.

- Kết hợp xây dựng mạng đường ống cấp nước mới và cải tạo mạng lưới đường ống cũ (trừ các tuyến ống D400, D300, D250, D200 và D150 đang làm nhiệm vụ truyền tải) mạng đường ống hiện có trở thành mạng ống dịch vụ.

- Chữa cháy: Mạng lưới cấp nước được thiết kế chữa cháy áp lực thấp và đảm bảo chữa cháy tại giờ dùng nước lớn nhất theo quy định. Hạng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D100 mm với khoảng cách giữa hai hạng cứu hỏa là 150 m.

6.7. Chất thải rắn, vệ sinh môi trường

a) Chất thải rắn: Được thu gom vào các thùng rác công cộng đặt dọc theo các tuyến đường giao thông hoặc trong các khu vực công cộng. Xe chuyên dụng sẽ thu gom và vận chuyển đến trạm trung chuyển rác thải. Rác thải sau khi được tập kết sẽ được chuyển đi xử lý tập trung tại phía Tây xã Quảng Minh. Thu gom và xử lý chất thải rắn 100%.

b) Nghĩa trang: Thành phố đang đầu tư xây dựng khu nghĩa trang nhân dân theo quy hoạch tại xã Quảng Minh và xã Quảng Hùng. Từng bước đóng cửa các nghĩa địa hiện có nằm rải rác tại các phường; đồng thời, di chuyển về nghĩa trang theo quy hoạch, chuyển đổi quỹ đất thành các khu cây xanh, thể thao.

7. Giải pháp tái định cư

Bố trí 19 khu dân cư, tái định cư, gồm 17 khu vực đang triển khai thực hiện và bố trí thêm 02 khu dân cư tái định cư mới tại phường Quảng Cư. Tổng diện tích đất ở tái định cư: 23,81 ha.

8. Bố trí quỹ đất nhà ở xã hội

Bố trí quỹ đất nhà ở xã hội khoảng 2,88 ha, phục vụ nhu cầu nhà ở xã hội của đô thị, tầng cao 9-15 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, hệ số sử dụng đất tối đa 9,0 lần.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

Phân vùng bảo vệ môi trường gìn giữ các giá trị tự nhiên trong khu vực nghiên cứu cũng như kiểm soát để đảm bảo không chịu tổn thương trong quá trình phát triển đô thị. Bao gồm: Vùng ảnh hưởng ô nhiễm do các hoạt động sinh hoạt; vùng ảnh hưởng ô nhiễm do các hoạt động thương mại, dịch vụ du lịch; vùng ảnh hưởng ô nhiễm do các hoạt động giao thông, khung hạ tầng kỹ thuật đầu mối; vùng đệm, cách ly, cây xanh, mặt nước đô thị.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn; duy trì và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hồ điều hòa trong và xung quanh các khu vực nhạy cảm về môi trường.

- Nâng cao nhận thức và năng lực của cộng đồng, thích ứng với biến đổi khí hậu; lồng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu vào quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị của khu vực chịu ảnh hưởng trong điều kiện biến đổi khí hậu. Hỗ trợ phát triển sinh kế bền vững cho cộng đồng dễ bị tổn thương do biến đổi khí hậu.

10. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

a) Những hạng mục ưu tiên đầu tư

STT	Tên dự án
1	Lập các QHCT 1/500 các khu vực phát triển trọng tâm khu đô thị
2	Cải tạo, bổ sung cơ sở HTXH, HTKT các khu vực dân cư hiện hữu
3	Thực hiện các dự án phát triển nhà ở (Đầu tư HTKT và các công trình công cộng)
4	Đầu tư các tuyến đường nội bộ
5	Đầu tư xây dựng các trục cảnh quan, các tuyến đường chính khu đô thị
6	Dự án công viên
7	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, an sinh xã hội và đào tạo lao động, nhân lực khu đô thị
8	Xây dựng các khu vực trung tâm đơn vị ở, các công trình công cộng khu đô thị
9	Đầu tư giai đoạn 2 các tuyến đường giao thông đô thị, các công trình HTXH, HTKT khác

b) Nguồn lực thực hiện: Để đáp ứng nhu cầu đầu tư, cần tập trung thực hiện các biện pháp phân bổ và sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn đầu tư theo định hướng lớn như sau:

- Nguồn vốn ngân sách nhà nước:

+ Nguồn vốn ngân sách tỉnh tập trung đầu tư các công trình lớn, quan trọng; không đầu tư dàn trải, phân tán, thiếu đồng bộ. Hạn chế tối đa xây dựng mới trụ sở các cấp, ban, ngành; đồng thời, ưu tiên đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng phục vụ phát triển hạ tầng đô thị, các khu du lịch, các công trình cấp, thoát nước, xử lý môi trường; nâng cấp các hồ, đập, các công trình thủy lợi; hỗ trợ đầu tư cơ sở hạ tầng ngoài hàng rào các dự án phát triển sản xuất, kinh doanh theo cơ chế ưu đãi khuyến khích đầu tư.

+ Tiếp tục tranh thủ sự hỗ trợ của Chính phủ, các Bộ, ngành Trung ương, các nhà tài trợ để thu hút các nguồn vốn ngân sách trung ương, TPCP, vốn ODA đầu tư các dự án lớn về kết cấu hạ tầng giao thông, thủy lợi và các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng xã hội.

- Nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước: có vai trò quyết định đến việc thực hiện thành công các mục tiêu quy hoạch. Trong thời gian tới, cần tập trung thu hút nguồn vốn này vào các ngành, các lĩnh vực như: Đầu tư xây dựng và khai thác phát triển nhà ở đô thị; đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh du lịch (xây dựng khách sạn, nhà hàng, các khu vui chơi giải trí...).

11. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu

Ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt đồ án Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu G - Khu nhà ở, dịch vụ, trung tâm văn hóa thể thao, cây xanh đô thị thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND thành phố Sầm Sơn có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh, xuất bản hồ sơ đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án cho cơ quan quản lý về quy hoạch đô thị, cơ quan quản lý đất đai các cấp để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chung được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại Khoản 12, Điều 29 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- 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, các khu vực bảo vệ) quản lý theo quy định của pháp luật.

- Chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch đô thị, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.

- Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan, bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.

- Lập kế hoạch, chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch đô thị.

2. Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa đăng tải nội dung phê duyệt trên Công thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam (<http://quyhoach.xaydung.gov.vn>), chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

3. Sở Xây dựng và các ngành chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ cụ thể của mình có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và 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 chính, Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa 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 UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c Ủy viên UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H3.(2025)QDPD_QHPK PK G

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Mai Xuân Liêm