

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu resort Sao Mai Thanh Hóa tại xã Thọ Lâm,
huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa**

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 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 2539/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2070;

Căn cứ Quyết định số 4480/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1994/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Resort Sao Mai Thanh Hóa, xã Thọ Lâm, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5419/SXD-QH ngày 13 tháng 8 năm 2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu resort Sao Mai Thanh Hóa tại xã Thọ Lâm, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 127/TTr-ASM.KH ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu resort Sao Mai Thanh Hóa tại xã Thọ Lâm, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung sau:

1. Phạm vi điều chỉnh cục bộ

Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc các khu vực: Khu A - Khu đón tiếp điều hành; Khu B - Khu đồi Tịnh Tâm; Khu C - Khu nghỉ; Khu D - Khu dưỡng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt năm 2014.

2. Nội dung điều chỉnh

2.1. Điều chỉnh tại Khu A - Khu đón tiếp, điều hành:

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh vị trí và quy mô các hạng mục công trình: Nhà điều hành; Souvenir; nhà hàng nổi.

+ Không bố trí Nhà dịch vụ bến thuyền và Nhà dịch vụ khu thiên.

+ Bổ sung thêm hạng mục quảng trường.

+ Tăng diện tích bãi đỗ xe.

- Diện tích sau điều chỉnh: Nhà điều hành (giảm từ 470 m² còn 336 m²), Souvenir đổi tên thành Khu mua sắm (diện tích giảm từ 650 m² còn 500 m²); Nhà hàng nổi (tăng từ 1.300 m² thành 1.381 m²); Nhà dịch vụ bến thuyền (giảm từ 60 m² còn 0 m²); Nhà dịch vụ khu thiên (giảm từ 1.300 m² còn 0 m²); Quảng trường (tăng từ 0 m² thành 1.360 m²); Bãi đỗ xe (tăng từ 10.500 m² thành 11.500 m²); cây xanh cảnh quan, sân vườn (giảm từ 8.136 m² thành 7.339 m²).

2.2. Điều chỉnh tại Khu B - Khu đồi Tịnh tâm:

- Nội dung điều chỉnh: Bổ sung thêm hạng mục Văn phòng làm việc.

- Diện tích sau điều chỉnh: Văn phòng làm việc (tăng từ 0 m² thành 216 m²); Vườn bách thảo (giảm từ 43.410 m² còn 43.194 m²).

2.3. Điều chỉnh tại Khu C - Khu nghỉ:

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh vị trí, tăng quy mô diện tích, giảm tầng cao (từ 2 tầng thành 1 tầng) của hạng mục Nhà hàng ẩm thực Việt.

+ Giảm diện tích xây dựng các khu biệt thự nghỉ dưỡng: Biệt thự Bốn mùa; biệt thự golf; biệt thự Ruby; biệt thự Bách thảo; biệt thự Tinh yêu, biệt thự Luxury.

+ Điều chỉnh tăng diện tích cây xanh cảnh quan.

- Diện tích xây dựng sau điều chỉnh: Nhà hàng ẩm thực Việt (tăng từ 1.500 m² thành 2.165 m²); biệt thự bốn mùa (giảm từ 3.000 m² còn 2.025 m²); biệt thự golf (giảm từ 8.000 m² còn 1.250 m²); biệt thự Ruby (giảm từ 2.100 m² còn 1.050 m²); biệt thự Bách Thảo (giảm từ 1.800 m² còn 975 m²); biệt thự Tinh yêu (giảm từ 1.600 m² còn 1.500 m²); biệt thự Luxury (giảm từ 4.000 m² còn 1.250 m²); cây xanh cảnh quan (tăng từ 86.670 m² thành 98.455 m²).

2.4. Điều chỉnh tại Khu D - Khu dưỡng:

- Nội dung điều chỉnh:

+ Không quy hoạch bãi đỗ xe tại khu dưỡng.

+ Bổ sung thêm các hạng mục: Nhà giặt ủi; sân tennis trong nhà; khu phụ trợ; hồ bơi và khu vui chơi giải trí.

+ Điều chỉnh diện tích Nhà dịch vụ; chòi tắm bùn.

- Diện tích xây dựng sau điều chỉnh: Bãi đỗ xe (giảm từ 1.000 m² còn 0 m²); nhà giặt ủi (tăng từ 0 m² thành 550 m²); sân tennis (tăng từ 0 m² thành 800 m²); khu phụ trợ (tăng từ 0 m² thành 324 m²); nhà dịch vụ tắm bùn, tắm khoáng (giảm từ 400 m² còn 140 m²); đổi tên Chòi tắm bùn thành Khu massage (tăng từ 250 m² thành 895 m²); hồ bơi và khu vui chơi giải trí (tăng từ 0 m² thành 828 m²); cây xanh cảnh quan (giảm từ 24.300 m² còn 22.413 m²).

3. Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh

a) Các chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất sau điều chỉnh:

- Mật độ xây dựng gộp cho toàn khu: Khoảng 10,1 %;

- Tầng cao xây dựng: Từ 1- 5 tầng;

b) Tổng hợp, so sánh quy hoạch sử dụng đất các khu vực điều chỉnh:

TT	Hạng mục công trình	DT theo QH được duyệt (m ²)	DT theo Phương án điều chỉnh (m ²)	Tăng/ giảm (m ²)
A	Khu Đón tiếp - Điều hành	26.000	26.000	0
	- Nhà Điều hành	470	336	-134
	- Khu mua sắm	650	500	-150
	- Nhà Hàng nổi	1.300	1.381	81

	- Nhà Dịch vụ bến thuyền	60	0	-60
	- Nhà Dịch vụ khu thiền	1.300	0	-1.300
	- Quảng trường	0	1.360	1.360
	- Bãi đỗ xe	10.500	11.500	1.000
	- Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn nội bộ	8.136	7.339	-797
B	Khu Đồi Tịnh tâm	49.400	49.400	0
	- Văn phòng làm việc	0	216	216
	- Vườn bách thảo	43.410	43.194	-216
C	Khu Nghỉ	139.780	139.780	0
	- Nhà hàng Ẩm thực việt	1.500	2.165	665
	- Biệt thự Bốn mùa	3.000	2.025	-975
	- Biệt thự golf	8.000	2.025	-6.750
	- Biệt thự Ruby	2.100	1.050	-1.050
	- Biệt thự Bách thảo	1.800	975	-825
	- Biệt thự Tình yêu	1.600	1.500	-100
	- Biệt thự Luxury	4.000	1.250	-2.750
	- Cây xanh cảnh quan	86.670	98.455	11.785
D	Khu Dưỡng	80.000	80.000	0
	<i>Khu đón tiếp điều hành</i>			
	Bãi Đỗ xe	1.000	0	-1000
	Nhà giặt ủi	0	550	550
	Sân Tennis	0	800	800
	Khu phụ trợ	0	324	324
	<i>Khu Tắm Bùn + Tắm khoáng</i>			
	Nhà Dịch vụ	400	140	-260
	Khu massage	250	895	645
	Hồ bơi + khu vui chơi giải trí	0	828	828
	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>	<i>24.300</i>	<i>22.413</i>	<i>-1.887</i>

4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật sau điều chỉnh: Thiết kế điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước...) nhằm phù hợp với các nội dung điều chỉnh về vị trí, quy mô các hạng mục công trình nêu trên.

5. Các nội dung khác: Các nội dung không điều chỉnh giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu resort Sao Mai Thanh Hóa tại xã Thọ Lâm, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1994/QĐ-UBND ngày 26/6/2014.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Thọ Xuân có trách nhiệm: Chủ trì, phối hợp với Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai và chính quyền địa phương tổ chức công bố rộng rãi nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt chậm nhất là 15

ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại khoản 12, Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

2. Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh, xuất bản hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch để lưu trữ theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu cho địa phương, các ngành, đơn vị liên quan để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Phối hợp với UBND huyện Thọ Xuân thực hiện công bố rộng rãi nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo nhiệm vụ được giao nêu trên.

- Thực hiện các hồ sơ, thủ tục điều chỉnh liên quan đến dự án về xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy sau khi điều chỉnh quy hoạch được duyệt đảm bảo quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

- Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường để tính toán, xác định giá đất của dự án theo điều chỉnh quy hoạch được duyệt.

3. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải; UBND huyện Thọ Xuân theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn các hồ sơ, thủ tục thực hiện tiếp theo của dự án (nếu có) sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt; đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan.

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, Giao thông vận tải, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân; Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai 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 (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H8.(2023)QDPD_DCCB Sao Mai

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



Mai Xuân Liêm