

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu H  
Khu trung tâm thương mại và các đô thị mới 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 1898/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu H - Khu trung tâm thương mại và các đô thị mới thành phố Sầm Sơn;*

*Căn cứ Kết luận số 2089-KL/TU ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A - Khu trung tâm dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng ven biển và đô thị thành phố Sầm Sơn và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu H - Khu trung tâm thương mại và các đô thị mới thành phố Sầm Sơn;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 7251/SXD-QH ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc đề nghị phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu H Khu trung tâm thương mại và các đô thị mới thành phố Sầm Sơn.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu H - Khu trung tâm thương mại và các đô thị mới thành phố Sầm Sơn, với nội dung như sau:

### **1. Phạm vi, ranh giới khu vực lập quy hoạch**

Phân khu H thuộc địa giới hành chính 3 phường Quảng Vinh, Quảng Châu, Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đại lộ Nam sông Mã, phân khu E;
- Phía Nam giáp phân khu F, dự án của Tập đoàn Mặt Trời;
- Phía Đông giáp dự án của Tập đoàn Mặt Trời;
- Phía Tây giáp xã Quảng Tâm, Quảng Cát, huyện Quảng Xương.

**2. Tính chất, chức năng:** Là trung tâm hành chính - chính trị mới của thành phố Sầm Sơn, trung tâm tài chính, thương mại; các khu đô thị mới và khu nhà ở đô thị cải tạo chỉnh trang.

### **3. Quy mô**

a) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: 12.086 người;
- Dân số dự kiến đến năm 2040: 40.000 người.

b) Quy mô đất đai:

- Diện tích lập quy hoạch khoảng 744,27 ha thuộc các phường: Quảng Châu và Quảng Thọ, trong đó:

- + Phường Quảng Châu: 336,48 ha;
- + Phường Quảng Thọ: 384,03 ha;
- + Phường Quảng Vinh: 23,76 ha.

#### **4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai; HTKT và HTXH**

##### **4.1. Chỉ tiêu đất đai**

- Chỉ tiêu đất dân dụng: 130 m<sup>2</sup>/người;
- Trong đó:
  - + Đất công cộng đô thị: 9,6 m<sup>2</sup>/người;
  - + Đất đơn vị ở: 98 m<sup>2</sup>/người; trong đó, đất ở hiện trạng và xen cư: 182 m<sup>2</sup>/người, đất ở mới: 48 m<sup>2</sup>/người
  - + Đất cây xanh, TDTT (đô thị + đơn vị ở): 8,8 m<sup>2</sup>/người;
  - + Đất đường giao thông và giao thông tĩnh: 14,3 m<sup>2</sup>/người;

##### **4.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội**

- Cấp nước:
  - + Cấp nước sinh hoạt: 180 l/ng.ngđ;
  - + Công cộng đô thị: 40 m<sup>3</sup>/ha.ngđ;
  - + Công cộng đơn vị ở và dịch vụ khác: 15% nước sinh hoạt;
- Cấp điện:
  - + Điện sinh hoạt: 5KW/hộ;
  - + Điện công trình công cộng: 50W/m<sup>2</sup> sàn;
  - + Điện chiếu sáng công viên cây xanh: 10KW/ha;
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt;
- + Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

#### **5. Cơ cấu sử dụng đất**

##### **5.1. Quy hoạch sử dụng đất quy hoạch phân khu**

Bảng Quy hoạch sử dụng đất

ST T	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Chỉ tiêu sử dụng đất			Tỷ lệ (%) 100,0
				Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	
	<b>Chức năng sử dụng đất</b>						
	<b>Tổng</b>		<b>750,09</b>				<b>100,0</b>
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>523,84</b>				<b>69,84</b>
<b>1.1</b>	<b>Đất công cộng đô thị</b>		<b>40,33</b>				<b>5,38</b>
1	Đất cơ quan hành chính sự nghiệp	CQHC	13,13	30-45	3-7	0.9-3.15	1,75
2	Đất công cộng	DCC	9,65	30-45	3-7	0.9-3.15	1,29
3	Đất y tế	DYT	12,14	30-45	3-7	0.9-3.15	1,62
4	Đất giáo dục trường cấp 3, dạy nghề	DGD	5,41	30-45	3-7	0.9-3.15	0,72
<b>1.2</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>		<b>390,51</b>				<b>52,06</b>
1.2.a	Đất công cộng đơn vị ở		37,19				4,96
a.1	Đất công cộng - nhà văn hóa	OCC	3,93	30-45	3-7	0.9-3.15	0,52
a.2	Đất giáo dục mầm non, cấp 1, cấp 2	OGD	19,22	30-45	3-7	0.9-3.15	2,56
a.3	Đất y tế - trạm y tế	OYT	0,86	30-45	3-7	0.9-3.15	0,11
a.4	Đất cây xanh đơn vị ở	CX	13,18	5-10	1	0.05-0.1	1,76
1.2.b	Đất nhóm nhà ở		353,32				47,10
b.1	Đất ở cải tạo chỉnh trang	OCT	220,00	40-60	2-5	0.8-3.0	29,60
b.2	Đất ở mới	DOM	131,32	40-60	3-7	1.2-4.2	17,51
<b>1.3</b>	<b>Đất cây xanh cảnh quan, tdt</b>	<b>CXDT</b>	<b>35,68</b>	<b>5-10</b>	<b>1</b>	<b>0.05-0.1</b>	<b>4,76</b>
<b>1.4</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>57,32</b>				<b>7,64</b>
1	Đường giao thông		54,53	-	-	-	7,27
2	Bến xe - bãi đỗ xe	P	2,79	30-40	2-5	0.6-2.0	0,37
<b>II</b>	<b>Đất khác trong phạm vi đất dân dụng</b>		<b>81,09</b>				<b>10,76</b>
2.1	Đất hỗn hợp - thương mại dịch vụ	TMDV	18,14	30-45	3-15	0.9-6.75	2,42
2.2	Đất cơ quan	DCQ	0,33	30-45	3-7	0.9-3.15	0,04
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng, di tích	TON	5,52	-	-	-	0,74
2.4	Trung tâm nghiên cứu - đào tạo r&d	DNC	57,10	55-60	3-7	1.65-4.2	7,61
<b>III</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>31,92</b>				<b>4,25</b>
3.1	Đất công trình đầu mối		3,72				0,50
1	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT	0,56	30-40	2-5	0.6-2.0	0,07
2	Khu vực cây xanh tâm linh	CXTL	3,16	-	-	-	0,42
3.2	Đất nông nghiệp	NN	28,20	0-5	1	0.05	3,76
<b>IV</b>	<b>Đất khác</b>		<b>103,51</b>				<b>13,80</b>
4.1	Đất nông nghiệp (dự trữ phát triển)	DTPT	7,40	30-60	3-7		0,99
4.2	Đất quân sự	DQS	4,21	-	-	-	0,56
4.3	Đất giao thông đối ngoại		91,90				12,25
1	Đường giao thông		88,60	-	-	-	11,81
2	Bến xe đối ngoại		3,30	30-40	2-5	0.6-2.0	0,44

## 5.2. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng

### 5.2.1. Quy hoạch đất dân dụng:

#### a) Công trình công cộng đô thị:

- Ký hiệu: CQHC; DCC; DYT; DGD;

#### \* Cơ quan hành chính sự nghiệp:

- Ký hiệu: (CQHC)

- Tổng diện tích: khoảng 13,13 ha.

- Mật độ xây dựng từ: 30 ÷ 45%.

- Tầng cao từ: 3 ÷ 7 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: 0,9 ÷ 3,15.

#### \* Công trình văn hóa:

- Ký hiệu: (DCC)

- Tổng diện tích: khoảng 9,65 ha.

- Mật độ xây dựng từ: 30 ÷ 45%.

- Tầng cao từ: 3 ÷ 7 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: 0,9 ÷ 3,15.

#### \* Công trình y tế:

- Ký hiệu: (DYT)

- Tổng diện tích: khoảng 12,14 ha.

- Mật độ xây dựng từ: 30 ÷ 45%.

- Tầng cao từ 3 ÷ 7 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: 0,9 ÷ 3,15.

#### \* Đất trường trung học phổ thông:

- Ký hiệu: (DCC)

- Tổng diện tích: khoảng 5,41 ha.

- Mật độ xây dựng từ: 30 ÷ 45%.

- Tầng cao từ: 3 ÷ 7 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: 0,9 ÷ 3,15.

#### b) Tổ hợp hỗn hợp - thương mại, dịch vụ:

- Ký hiệu: (HH-TM);
- Tổng diện tích: khoảng 18,14 ha;
- Mật độ xây dựng từ: 30 ÷ 45%;
- Hệ số sử dụng đất: 0,9 ÷ 3,15.

c) Đất đơn vị ở:

- Tổng diện tích đất đơn vị ở khoảng 390,51 ha chiếm 52,06% diện tích đất nghiên cứu cơ cấu. Trong đó:

- + Diện tích đất công cộng đơn vị ở khoảng 37,19 ha;
- + Diện tích đất nhóm nhà ở khoảng 353,32 ha;

Cụ thể các thành phần đất đơn vị ở trong phạm vi nghiên cứu cơ cấu như sau:

\* Đất công cộng đơn vị ở:

- Ký hiệu: (OCC, OGD, OYT, CX)
- Tổng diện tích: khoảng 37,19 ha.

- Trong đó:

+ Đất công cộng - Đất nhà văn hóa (OCC) có tổng diện tích là: 3,93 ha;

Mật độ xây dựng từ: 30 ÷ 45%;

Tầng cao: 3 ÷ 5 tầng;

Hệ số sử dụng đất: 0,9 ÷ 2,25;

+ Đất giáo dục trường mầm non, cấp 1, cấp 2 (OGD); Có tổng diện tích là : 19,22 ha;

Mật độ xây dựng từ: 30 ÷ 45%;

Tầng cao: 3 ÷ 5 tầng;

Hệ số sử dụng đất: 0,9 ÷ 2,25;

+ Đất y tế - Trạm y tế (OYT): có tổng diện tích là: 0,86 ha;

Mật độ xây dựng từ: 30 ÷ 45%;

Tầng cao: 1 ÷ 4 tầng;

Hệ số sử dụng đất: 0,3 ÷ 1,8.

+ Đất cây xanh đơn vị ở có tổng diện tích là (CX): 13,18 ha;

Mật độ xây dựng từ:  $5 \div 10\%$ ;

Tầng cao: 1 tầng;

Hệ số sử dụng đất:  $0,05 \div 0,1$ .

\* Đất nhóm nhà ở

\* Đất nhóm nhà ở xây dựng mới:

- Ký hiệu: DOM.

- Diện tích: 133,32 ha trên tổng diện tích 353,32 ha đất ở;

- Mật độ xây dựng từ:  $40 \div 60\%$ ;

- Tầng cao:  $3 \div 7$  tầng;

- Hệ số sử dụng đất:  $1,2 \div 4,2$ .

\* Đất nhóm nhà ở hiện có được cải tạo chỉnh trang:

- Ký hiệu: OCT;

- Tổng diện tích: 220,53 ha trên tổng diện tích 353,32 ha đất ở;

- Mật độ xây dựng từ:  $40 \div 60\%$ ;

- Tầng cao:  $2 \div 5$  tầng;

- Hệ số sử dụng đất:  $0,8 \div 3,0$ .

d) Đất cây xanh, TDTT đô thị, không gian mở:

- Ký hiệu: (CXDT)

- Có tổng diện tích: 35,68 ha;

- Mật độ xây dựng từ:  $5 \div 10\%$ ;

- Tầng cao: 1 tầng;

- Hệ số sử dụng đất:  $0,05 \div 0,1$ .

e) Đất công trình di tích, tôn giáo – tín ngưỡng:

- Ký hiệu: TON;

- Có tổng diện tích: 5,52 ha;

f) Đất trung tâm nghiên cứu – đào tạo:

- Ký hiệu: DDT;

- Tổng diện tích: khoảng 57,10 ha;

- Mật độ xây dựng:  $55 \div 60\%$ ;

- Tầng cao: 3 ÷ 7 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 1,65 ÷ 2,1.

g) Đất giao thông đô thị:

Có tổng diện tích là: 57,32 ha; Trong đó:

- + Đường giao thông có tổng diện tích 54,53 ha;
- + Bãi đỗ xe (P) có tổng diện tích 2,79 ha;

5.2.2. Quy hoạch đất ngoài dân dụng và đất khác

a) Đất công trình đầu mối:

- Ký hiệu: HTKT;
- Tổng diện tích: khoảng 0,56 ha;
- Mật độ xây dựng: 30 ÷ 40%;
- Tầng cao: 1 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 0,6 ÷ 2,0.

b) Đất khuôn viên cây xanh tâm linh:

- Ký hiệu: NT;
- Tổng diện tích: khoảng 3,16 ha;

c) Đất nông nghiệp

- Ký hiệu: NN;
- Tổng diện tích: khoảng 28,20 ha;
- Mật độ xây dựng: 0 ÷ 5%;
- Tầng cao: 1 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 0 ÷ 0,05.

d) Đất khác:

- Đất nông nghiệp (dự trữ phát triển đô thị) có diện tích khoảng: 7,40 ha.
- Đất quân sự có tổng diện tích: 4,21 ha;
- Đất giao thông đối ngoại có tổng diện tích là: 91,90 ha.
- Giao thông tỉnh: Bến xe được đặt tại phía Tây phân khu H có diện tích khoảng: 3,30 ha.



## **6. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị**

### **6.1. Định hướng phát triển không gian**

- Hình thành đô thị cửa ngõ cung cấp các tiện ích công cộng dịch vụ cấp vùng đồng thời tạo lập liên kết trực tiếp về dịch vụ giữa khu vực phía Tây thành phố Sầm Sơn với vùng phía Đông và phía Nam thành phố Sầm Sơn.

- Sử dụng mạng lưới giao thông dạng ô cờ nhằm tối ưu hóa việc phân chia các lô đất cũng như việc điều tiết giao thông.

- Tận dụng tối đa các diện tích ao hồ, mặt nước để hình thành các lối xanh đô thị.

- Khoanh vùng các khu vực dân cư làng xóm cũ nhằm giữ lại những giá trị làng xóm truyền thống.

- Tổ chức không gian theo hướng thấp tầng, hài hòa với cảnh quan tự nhiên và không gian làng xóm cũ.

\* Bộ cục không gian toàn khu:

- Các tuyến ngang (Đông - Tây): Quốc lộ 47 và Đại lộ Nam sông Mã hiện hữu, tuyến Nguyễn Khuyến kết nối với Đại lộ Nam sông Mã, tuyến đường Lê Thánh Tông kết nối với trung tâm văn hóa mới của thành phố Sầm Sơn nằm trong phạm vi ranh giới khu H, và tuyến đường Lê Lợi với quốc lộ 47, tuyến đường Trần Hưng Đạo kết nối với trục cảnh quan Thanh Hóa- Sầm Sơn theo định hướng quy hoạch chung;

- Các tuyến dọc (Bắc - Nam): Đường Quảng Thọ số , Quảng Thọ số 2, đường Tây Sầm Sơn 1, đường Tây Sầm Sơn 3, Tây Sầm Sơn 5; đường bộ ven biển.

- Khu trung tâm đào tạo bố trí ở phía Tây khu đất (theo định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn đến năm 2040).

### **6.2. Tổ chức không gian các khu dân cư**

- Khu nhà ở Biệt thự: Tổ chức không gian rộng rãi, có sân vườn rộng bao quanh, có hàng rào thoáng tạo cảnh quan.

- Khu nhà ở chia lô, liên kết: Thiết kế xây dựng thống nhất chiều cao của các tầng, độ vươn ra cụ thể của ban công, khoảng lùi xây dựng xác định theo chỉ giới xây dựng cho từng tuyến phố.

- Tổ chức các lối đi nội bộ trong ô phố để bố trí các công trình nhà văn hóa và sân chơi, cây xanh nội bộ nhóm nhà ở.

- Khu nhà ở hiện có cải tạo và xen cư: Nâng cấp hạ tầng khung theo quy hoạch phân khu. Các công trình nhà ở hiện trạng cải tạo xây dựng theo không gian chung với tầng cao trung bình 3 tầng, tối đa 5 tầng; đất ở mới tầng cao từ 3-7 tầng.

- Các công trình công cộng đơn vị ở:

+ Các công trình trường học: Tổ chức các công trình nhà trẻ mẫu giáo, trạm y tế, nhà văn hóa, chợ dân sinh, và sân luyện tập thể thao theo đúng tiêu chuẩn phục vụ dân cư đơn vị ở mới. Bố trí đầy đủ các diện tích vườn cây, sân chơi, tập luyện thể chất trong khu đất xây dựng nhà ở mới, nhà ở cải tạo chỉnh trang hoạch trong khu công nghiệp.

### **6.3. Các công trình hạ tầng xã hội đô thị**

Công viên cây xanh và thể dục - thể thao: Tổ chức khu công viên cây xanh và hệ thống sân bãi thể dục thể thao đủ tiêu chuẩn phục vụ dân cư cho các đơn vị ở. Khu công viên cây xanh tổ chức trồng cây xanh bóng mát kết hợp hồ nước, tạo sân vườn, quảng trường và đường dạo phục vụ các hoạt động vui chơi giải trí và các hoạt động cộng đồng có tính quy mô lớn.

### **6.4. Khu trung tâm đào tạo và nghiên cứu**

Vị trí tại phía Bắc khu vực quy hoạch, tiếp giáp đại lộ Nam sông Mã, có quy mô 57,1 ha; hình thành trục cảnh quan giữa trục trung tâm có đảo giao thông lớn được tổ chức trồng cây, trồng hoa là điểm nhấn cho toàn khu trung tâm đào tạo.

Tổ chức các ô đất phía Bắc của khu trung tâm đào tạo nằm giáp với đại lộ Nam Sông Mã có chức năng là dịch vụ công nghiệp phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho công nhân, sinh viên, góp phần phát triển thương mại dọc theo đại lộ, hơn nữa kết nối được với khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp của khu E.

### **6.5. Công trình hạ tầng kỹ thuật và đầu mối**

- Khu xử lý nước thải: Vị trí phía Đông Nam của khu vực lập quy hoạch (trạm xử lý nước thải số 3 theo QHC Sầm Sơn), có quy mô: 1,5 ha, với công suất: năm 2025: 1.700 m<sup>3</sup>/ngày đêm; năm 2040: 15.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Tổ chức vùng đệm bằng cây xanh cách ly với các khu dân cư, các công trình đô thị và các tuyến đường đô thị, đảm bảo môi trường và cảnh quan.

- Mạng giao thông đô thị: Tổ chức không gian hiện đại dọc các tuyến giao thông đô thị, trong đó đặc biệt quan tâm đến hệ thống cây xanh, hình

thức và màu sắc cây xanh, hoa, hè đường dạo, các kiến trúc nhỏ, tiểu cảnh, các tiện ích đô thị và công trình xây dựng hai bên đường sẽ được thiết kế trong cùng một không gian theo những chủ đề cho từng khu phố.

- Khu vực bến xe đối ngoại có quy mô khoảng 3ha, trạm xăng dầu: tổ chức không gian phù hợp với lưu thông đường phố.

### **6.6. Khu vực công viên cây xanh**

Tổ chức tối đa hệ thống cây xanh ở những vị trí có thể. Đặc biệt, hệ thống công trình vui chơi trong các khu vực dân cư và khu trung tâm của từng khu chức năng sẽ được thiết kế trở thành hệ thống mang tính chất bản sắc cho khu đô thị với các hoạt động vui chơi kết hợp dịch vụ thể thao, ăn uống, giải khát.

## **7. Thiết kế đô thị**

### **7.1. Về kiến trúc**

Các công trình cao tầng cần được bố trí trên trục trung tâm và trung tâm thương mại dịch vụ. Các công trình này là các điểm nhấn và tạo hình ảnh cảnh quan đô thị chính của khu H. Kiến trúc theo phong cách hiện đại, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

\* Hình thức kiến trúc:

Đối với các khu dân cư: Hình khối giản dị, hình khối thay đổi theo quy mô từ nhỏ đến lớn, gần gũi đến xa lạ, hình khối và vật liệu quan thuộc, đường nét uyển chuyển, hình dáng về không gian uốn lượn ổn định rõ ràng về kết cấu, những dáng hành hấp dẫn và thuận tiện.

Đối với khu công viên: Được bố trí cụ thể phù hợp với chức năng của từng đơn vị ở. Cần được trồng các loại có tán lá lớn, tuổi thọ cao, ít gãy đổ. Tăng mật độ trồng cây lâu năm cổ thụ có tán lá đẹp quanh năm tại các vị trí cố định như ven đường, ven suối.

Đối với công viên vườn hoa, cần trồng nhiều loại cây trang trí có tính thẩm mỹ cao, tuổi thọ lớn, có chiều cao và tán lớn. Các bồn hoa bố trí loại cây có thể nở hoa bốn mùa và có chế độ bảo dưỡng thường xuyên.

Đối với khu công nghiệp: Được thiết kế theo đúng tiêu chuẩn về hình khối, công năng, dây chuyền sản xuất; đảm bảo được các điều kiện về kho tàng bến bãi, đảm bảo các tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy. Quy hoạch hệ thống cây xanh cách ly với sông Đơ cũng như các khu chức năng xung quanh để hạn chế tối đa sự ảnh hưởng môi trường.

Đối với khu trung tâm văn hóa:

Thiết kế kiến trúc hiện đại, ưu tiên vật liệu xây dựng địa phương, có tính bản địa, bản sắc văn hóa, các công trình xây dựng mang tính biểu tượng theo quy hoạch chung của thành phố Sầm Sơn.

## **7.2. Về cảnh quan đô thị**

Xây dựng và phát triển khu vực cảnh quan đô thị đặc trưng gồm:

- Khu trung tâm hành chính, chính trị;
- Khu trung tâm văn hóa thành phố;
- Khu hỗn hợp - thương mại dịch vụ;
- Khu trung tâm nghiên cứu - đào tạo ứng dụng công nghệ cao;
- Không gian đô thị các tuyến đường chính.

\* Các cửa ngõ:

- Cửa ngõ chủ đạo: giao cắt của đại lộ Nam Sông Mã với tuyến đường Tây Sầm Sơn 3.

- Cửa ngõ chính đô thị nằm trên trục đường Lê Thánh Tông giao với đường Đông Quốc lộ 10 và Tây Sầm Sơn 5, đường phường Quảng Châu giao với đại lộ Nam sông Mã và quốc lộ 47.

- Cửa ngõ phụ trợ: giao của đường Tây Sầm Sơn 1, đường Quảng Thọ 1 với quốc lộ 47 và đại lộ Nam sông Mã.

## **8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông**

- Dựa vào các tuyến đường đã có và tuân thủ “Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040”, và các dự án đã được phê duyệt, xây dựng hệ thống giao thông theo dạng ô bàn cờ.

- Quy mô mặt cắt giao thông được thiết kế theo cấp đường, giao thông đối ngoại, giao thông chính khu đô thị và giao thông phục vụ trong tiểu khu, với chiều rộng làn xe được tính toán với modun 3,0 và 3,5 và 3,75m. Số liệu cụ thể các tuyến đường giao thông tại bảng Quy hoạch hệ thống giao thông; Các tuyến đường còn lại có mặt cắt ngang từ 13,5m đến 17,5m

- Một số tuyến đường hiện trạng đã bê tông hóa và rải nhựa được giữ lại tận dụng làm mạng lưới đường giao thông nội bộ phục vụ cho khu dân cư.

Bảng quy hoạch hệ thống giao thông

Stt	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Bề rộng đường (m)				Diện tích (m <sup>2</sup> )
			Lòng đường	Phân cách	Via hè	Tổng	
1	1--1	2.773,94				48,00	133.149,12
2	2--2	2.980,50	18,00	10,00	2x7,50	43,00	128.161,50
3	3--3	2.657,50				40,00	106.300,00
4	4A--4A	1.080,00	7,50	-	2x5,50	18,50	19.980,00
5	4B--4B	12.884,83	7,50	-	2x5,00	17,50	225.484,53
6	5--5	8.736,33	10,50	-	2x5,00	20,50	179.094,77
7	6--6	468,30	14,00	-	2x5,00	24,00	11.239,20
8	7--7	3.453,21	15,00	-	2x5,00	25,00	86.330,25
9	8--8	2.913,20	15,00	-	2x6,00	27,00	78.656,40
10	9--9	4.940,50	15,00	5,00	2x5,00	30,00	148.215,00
11	11--11	3.182,50	18,00	4,00	2x6,00	34,00	108.205,00
12	A--A	2.701,67	37,00	14,00	2x8,00	67,00	181.011,89
13	Bãi đỗ xe, bến xe						85.257,62
	Tổng						<b>1.491.085,27</b>

## 8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - thoát nước mưa

8.2.1. San nền tạo mặt bằng dốc đều về phía Bắc, Đông Bắc để thuận lợi cho việc tiêu nước ra sông Đơ.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, với độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức  $\Delta H=0,1m$ .

- Nền được thiết kế với độ dốc khoảng  $i \geq 0,004$  thoát ra các tuyến thoát nước chính của khu vực và của Thành phố Sầm Sơn.

+ Cao độ san nền cao nhất là : 3,70m.

+ Cao độ san nền thấp nhất là : 2,70 m.

- Khu vực dân cư hiện trạng, đất nông nghiệp, di tích giữ lại được giữ nguyên cao độ nền.

+ Tổng khối lượng đắp nền : 7.242.301,00 m<sup>3</sup>.

### 8.2.2. Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa ở đây được dự kiến là hệ thống thoát nước tự chảy hoàn toàn và là hệ thống riêng độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- Để đảm bảo mỹ quan Đô thị, đảm bảo giữ được khoảng không gian để trồng cây xanh đô thị, hệ thống cống thoát nước mưa được cấu tạo bởi các cống tròn BTCT đặt ngầm dưới lòng đường. Đối với các trục đường lớn (mặt cắt đường 15m) sẽ bố trí hai tuyến cống thoát nước mưa chạy sát hai bên lề đường, nhằm đảm bảo không phải đào cắt ngang đường khi sửa chữa, nạo vét. Đối với các tuyến đường nhỏ (mặt cắt đường 7,5m), chỉ bố trí một tuyến cống thoát giữa đường.

- Khu vực quy hoạch được chia làm 4 lưu vực: Lưu vực 1: 193,3ha thoát nước về đường cống thuộc Đại lộ Nam Sông Mã. Lưu vực 2: 203 ha thoát nước về đường cống thuộc Đường Lê Thánh Tông. Lưu vực 3: 32,25 ha thoát nước về đường cống thuộc đường QL47. Lưu vực 4: 219,45ha thoát về đường cống thuộc đường Bắc trục cảnh quan.

- Việc thu nước mưa mặt đường, được thực hiện bởi các giếng thu nước trực tiếp đặt tại mép đường với khoảng cách giữa các ga được lấy theo đường kính ống. Nước mưa từ các khu nhà được thu gom vào các ga thoát nước, sau đó theo các rãnh thoát nước quanh nhà đổ ra hệ thống thoát nước khu vực.

- Hướng thoát nước chính của khu vực là hướng Đông, Đông Bắc và xả ra sông Đơ.

### 8.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ trạm bơm tăng áp Quảng Hưng.

- Tổng nhu cầu cấp nước 10.780 m<sup>3</sup>/ng.đ

- Điểm đầu nối được lấy từ đường ống D400 nằm dọc trên quốc lộ 47

- Hệ thống đường ống cấp nước thiết kế trong đồ án là ống nhựa cao cấp HDPE có khẩu độ lần lượt là D250, D200, D150, D110.

- Mạng ống cấp được không ché bởi các tê, cút, van khoá.

- Ống cấp nước dịch vụ đầu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thủy.

- Ống cấp nước sử dụng ống nhựa cao cấp HDPE.

- Hệ thống chữa cháy, trụ cứu hoả được bố trí dọc các trục giao thông trên các tuyến ống D110mm trở lên, khoảng cách trung bình giữa 2 trụ là 150m.

#### **8.4. Quy hoạch cấp điện**

\* Nguồn cấp :

- Được lấy từ lưới điện 22KV của trạm biến áp Sầm Sơn.
- Tổng nhu cầu cấp điện: 26.500 KW
- Để đảm bảo chất lượng điện năng ta xây dựng mạng điện kín, vận hành hở.

\* Nguyên tắc bố trí, thiết kế trạm biến thế, mạng lưới hạ thế, chiếu sáng đô thị:

- Trạm biến áp phân phối : trong dự án nghiên cứu ta sử dụng trạm biến áp kios xây mới, các loại trạm thiết kế mới giải quyết vấn đề tiết kiệm đất, mỹ quan đô thị và ngầm hoá lưới điện. Các trạm này được đấu nối chuyển tiếp để có thể vận hành từ 2 phía.

- Các trạm biến áp sử dụng trạm kios, các trạm này bố trí đặt trong các khu đất cây xanh hoặc đặt trong các tầng hầm nhà cao tầng.

- Các loại máy biến áp được sử dụng: 400KVA, 560KVA, 750KVA, 1.000KVA và 1.250KVA.

- Trạm đặt gần đường giao thông để tiện thi công, quản lý và sửa chữa khi có sự cố.

- Lưới hạ thế 0,4KV cấp điện cho chiếu sáng đèn đường thiết kế đi ngầm trên hè cách bó vỉa 0,7m.

- Nguồn điện cấp cho chiếu sáng được lấy từ các trạm biến áp khu vực.

#### **8.5. Quy hoạch thông tin liên lạc**

\* Nguồn cấp :

- Hệ thống thông tin liên lạc dự kiến được đấu nối từ đường dây thông tin hiện có dọc theo tuyến quốc lộ 47, đảm bảo dịch vụ thông tin liên lạc tốt nhất tới từng khu nhà cũng như từng nhà máy trong khu công nghiệp.

- Mạng cáp nhánh: Xây dựng tuyến cáp nhánh đấu nối với mạng lưới cáp quang chạy dọc theo quốc lộ 47. Các tuyến cáp quang nhánh được hạ ngầm trong tuynel cùng với các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác hoặc đi ngầm trong đất trên vỉa hè đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn thông tin.

#### **8.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

- Quy hoạch xây dựng mạng lưới thu gom vận chuyển nước bẩn riêng rẽ với mạng lưới thoát nước mưa.

- Các công trình phải xây các bể tự hoại để làm sạch sơ bộ sau mới thoát vào hệ thống công chung của khu vực.

- Mạng lưới thoát nước thải sử dụng cống tròn BTCT D300, D400, D500, D600 đi trên vỉa hè.

- Nước thải được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải theo quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn có công suất tính toán là  $Q_3 = 22.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

### **9. Giải pháp bảo vệ môi trường**

- Tổ chức không gian cây xanh và các không gian mở trong đô thị, cây xanh dọc các tuyến phố, sân vườn trong các khu vực chức năng sẽ giúp cải thiện môi trường sinh thái tại khu vực;

- Thực hiện các biện pháp quan trắc môi trường để có biện pháp xử lý phù hợp khi có diễn biến môi trường bất lợi;

- Các hoạt động xây dựng đô thị, khu công nghiệp phải được thực hiện đúng quy trình quy định để giảm thiểu các tác động môi trường. Mạng lưới cơ sở hạ tầng xây dựng đồng bộ, hoàn thiện và khai thác theo từng khu vực;

- Dừng hoạt động các nghĩa trang phân tán của các thôn theo từng giai đoạn quy hoạch. Khoanh vùng giữ lại thành các công viên nghĩa trang hoặc di dời khi có nhu cầu xây dựng đô thị hoặc đầu tư cơ sở hạ tầng của thị xã;

- Đảm bảo khoảng cách ly giữa các khu vực nghĩa trang và khu dân cư.

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

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, san lấp, chuẩn bị kỹ thuật...).

- Xây dựng, cải tạo một số tuyến đường chính.

- Các công trình nhà ở tái định cư.

- Hệ thống công trình công cộng (hạ tầng xã hội).

- Xây dựng khu dịch vụ thương mại, dịch vụ.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

##### **1. Sở Xây dựng phối hợp với UBND thành phố Sầm Sơn:**

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch phân khu được duyệt trong thời gian 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu đề án quy hoạch cho địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.



2. UBND thành phố Sầm Sơn phối hợp với các ngành liên quan và chính quyền địa phương:

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ...).

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

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng và cải tạo đô thị trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, nguồn khai thác từ quỹ đất bằng các cơ chế chính sách theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**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; 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, các PCT UBND tỉnh;
  - Lưu: VT, CN.
- H7.(2020)QDPD\_QHPK Phan khu H



**CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Đình Xứng**