

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn
- Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

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 6424-CV/VPTU ngày 26 tháng 10 năm 2020 của Văn phòng Tỉnh ủy thông báo kết luận của Thường trực Tỉnh ủy về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn, 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;

Căn cứ Văn bản số 40/XD/UBTH ngày 31 tháng 3 năm 2004 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc quy hoạch chi tiết Khu biệt thự Hùng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 3743/QĐ-CT ngày 19 tháng 11 năm 2004 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng Khu biệt thự Hùng Sơn tại khu du lịch Nam Sầm Sơn, huyện Quảng Xương; Văn bản số 4649/UB-KTTC ngày 24 tháng 11 năm 2004 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc đính chính Quyết định số 3743/QĐ-CT ngày 19 tháng 11 năm 2004 về phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng khu biệt thự Hùng Sơn, Nam Sầm Sơn;

Căn cứ Quyết định số 4038/QĐ-CT ngày 15 tháng 12 năm 2004 của Chủ tịch UBND tỉnh về chấp thuận đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn – Nam Sầm Sơn, huyện Quảng Xương;

Căn cứ Quyết định số 4844/QĐ-CT ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về điều chỉnh Quyết định số 4038/QĐ-CT ngày 15 tháng 12 năm 2004 về chấp thuận đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn – Nam Sầm Sơn, huyện Quảng Xương;

Căn cứ Quyết định số 5031/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt và công bố đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 607/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Danh mục các khu vực phải thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 7466/SXD-PTĐT ngày 27 tháng 11 năm 2020 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô

- Khu đất lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn thuộc địa giới xã Quảng Hùng và xã Quảng Đại thành phố Sầm Sơn. Ranh giới như sau:

- + Phía Tây Nam : Giáp đường quy hoạch;
- + Phía Đông Bắc : Giáp đường quy hoạch;
- + Phía Đông Nam : Giáp bờ biển;
- + Phía Tây Bắc : Giáp đường quy hoạch.

- Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch khoảng 284.090,0 m² (gồm khu đất Công ty TNHH MTV đầu tư Hùng Sơn đã được Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 4038/QĐ-CT ngày 15/12/2004 và được điều chỉnh tại Quyết định 4844/QĐ-UBND ngày 5/12/2018 là 255.903,0 m² và một phần khu đất quy hoạch quảng trường trung tâm tại mặt bằng quy hoạch Khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt số 40XD/UBTH ngày 31/3/2004 (tiếp giáp phía Đông Nam của dự án) có diện tích khoảng 28.187,0 m²). Việc mở rộng nghiên cứu một phần khu đất quy hoạch quảng trường trung tâm nêu trên để bảo đảm tính thống nhất khớp nối hạ tầng kỹ thuật theo yêu cầu của UBND tỉnh tại Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 19/3/2020.

2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

2.1. Cơ cấu sử dụng đất:

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	MĐ XD	TẦNG CAO	HS SĐB
			(m ²)	(%)	(TẦNG)	(LẦN)
	TỔNG DIỆN TÍCH KHU VỰC NGHIÊN CỨU		284.090	31,29	1-15	1,6
KHU A	ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH		255.903	32,29	3-15	1,7
	A - ĐẤT DU LỊCH, DỊCH VỤ	DV	34.684	48-80	8-15	5,8
	B - ĐẤT Ở		91.990	50-100	3-8	2,4
	1 – Đất ở liên kế	LK	15.204	75-100	5	
	2 – Đất ở kết hợp kinh doanh	OKD	8.040	65-74	8	
	3 – Đất ở liên kế có sân vườn	NV	19.470	70-73	3	
	4 – Đất biệt thự	BT	49.276	50	3	
	C - ĐẤT CÂY XANH	CX	21.269			
	1 - Đất cây xanh		5.332			
	2 - Đất cây xanh hành lang bảo vệ bờ biển		15.937			

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	MĐ XD	TẦNG CAO	HS SDD
			(m ²)	(%)	(TẦNG)	(LẦN)
	D - GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT		107.960			
	1- Đất bãi đỗ xe	P	588			
	2- Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	630	10	1	0,1
	3- Đất đường giao thông		106.742			
KHU B	LẬP QUY HOẠCH 2,8 HA		28.187	22,29	1-9	1,3
	A - ĐẤT DU LỊCH, DỊCH VỤ	DV	10.204	61-62	9	3,8
	C - ĐẤT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở	CX	6.888		1	
	D - ĐẤT VĂN HÓA (MIẾU CÁ ÔNG)	VH	149			
	E - GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT		10.946			
	1- Đất bãi đỗ xe	P	720			
	2- Đất đường giao thông		10.226			

Nội dung điều chỉnh đề xuất của Công ty TNHH MTV đầu tư Hùng Sơn so với mặt bằng quy hoạch đã được phê duyệt:

Chức năng sử dụng	Phương án điều chỉnh (chưa tính phần diện tích được chấp thuận nghiên cứu thêm)		Quy hoạch đã được phê duyệt		So sánh	
	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tăng (m ²)	Giảm (m ²)
I. Đất ở	91.990,0	35,26	91.990	35,26	0	0
1 - Đất ở liền kề	15.204		9.195		6.009,0	
2 - Đất ở kết hợp kinh doanh	8.040				8.040,0	
3 - Đất liền kề có sân vườn	19.470		15.938,0		3.532,0	
4 - Đất ở biệt thự	49.276		66.857,0			17.581,0
II. Đất thương mại, dịch vụ	34.684,0	13,55	44.888,0	17,5		10.204,0
III. Đất cây xanh – giao thông	129.229,0	51,19	119.025,0	47,24	10.204,0	
1 – Đất cây xanh	5.332					
2 – Đất cây xanh hành lang bảo vệ bờ biển	15.937,0					
3 - Đất giao thông, HTKT	107.960					
Tổng diện tích đất	255.903,0	100,0	255.903,0	100,0	0	0

2.2. Định hướng quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan

Tổ chức không gian được phân thành 3 nhóm công trình chính:

- Nhóm 1: Nằm tại phía Đông Nam của dự án tiếp giáp với bờ biển chủ yếu là công trình thấp tầng mật độ xây dựng thấp như biệt thự, nhà liên kế kết hợp với các cây xanh nhóm nhà.

- Nhóm 2: Nằm tại phía Tây Bắc dọc theo trục đường song song với bờ biển bố trí các công trình khách sạn, dịch vụ du lịch tầng cao trung bình 8 tầng.

- Nhóm 3: nằm dọc theo trục trung tâm của dự án: bố trí các công trình cao tầng như các công trình khách sạn, dịch vụ du lịch tạo điểm nhấn cho khu vực.

Trục trung tâm đóng vai trò chủ đạo về ý tưởng không gian xanh chung, tạo các không gian mở giữa khu chức năng đô thị du lịch kết nối với bờ biển.

2.3. Định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

2.3.1. Hệ thống giao thông:

* Giao thông đường bộ đối ngoại:

- Tuyến đường hiện hữu phía Tây - Bắc dự án: Tuyến đường kết nối dự án với xã Quảng Đại và phường Quảng Hùng (mặt cắt A-A). Trong tương lai quy mô tuyến sẽ được cải tạo, nâng cấp lên với bề rộng 37,5m.

- Tuyến đường trục chính nối từ đường duyên hải vào dự án Khu biệt thự Hùng Sơn (mặt cắt B-B) theo quy hoạch tuyến có lộ giới $B = 27,0\text{m}$;

- Tuyến đường ven biển: chạy dọc phía Đông Nam khu vực quy hoạch, sát biển Đông là tuyến đường liên kết dự án với các khu lân cận ven biển như xã Quảng Đại, Quảng Hùng. Tuyến đường vừa đóng vai trò đường đối ngoại, vừa đóng vai trò trục ngang đô thị.

- Giao thông đường biển: Biển Đông tiếp giáp phía Đông Nam khu đất quy hoạch thuận lợi cho tiếp cận phương tiện giao thông đường biển.

* Giao thông đối nội:

- Đường chính khu vực:

+ Tuyến có mặt cắt 1-1, quy mô đường rộng 19,5m, chi tiết: lòng đường $5,75 \times 2 = 11,5\text{m}$; vỉa hè $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$;

+ Tuyến có mặt cắt 2-2, quy mô đường rộng 27,0m, chi tiết: lòng đường $8,5 \times 2 = 17,0\text{m}$; vỉa hè $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$;

+ Đường ven biển mặt cắt 3-3, có quy mô rộng $24,0 \div 30,0\text{m}$, chi tiết: lòng đường $7,0 \times 2 = 14,0\text{m}$; vỉa hè $5,0\text{m} + 5 \div 11\text{m} = 10,0 \div 16,0\text{m}$;

+ Đường ven biển mặt cắt 3'-3', lộ giới 19,0m, chi tiết: lòng đường $7,0 \times 2 = 14,0\text{m}$; hè phải giáp biển 5,0m;

+ Đường có mặt cắt 7-7, quy mô đường rộng 20,5m, chi tiết: lòng đường $5,25 \times 2 = 10,5\text{m}$; vỉa hè $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$. Phục vụ cho việc di chuyển cho các khu biệt thự, nhà vườn.

- Đường nội bộ, nhóm nhà ở:

+ Đường có mặt cắt 4-4, quy mô đường rộng 12,0m, chi tiết: lòng đường 6,0m; vỉa hè $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$. Phục vụ cho việc di chuyển của người dân trong các nhóm nhà ở liên kề;

+ Đường có mặt cắt 5-5, quy mô đường rộng 13,0m, chi tiết: lòng đường $3,5 \times 2 = 7,0\text{m}$, vỉa hè $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$;

+ Đường có mặt cắt 5'-5', quy mô đường rộng 10,0m, chi tiết: lòng đường 7,0m; vỉa hè 3,0m;

+ Đường có mặt cắt 6-6, quy mô đường rộng 15,0m, chi tiết: lòng đường 7,0m; vỉa hè $3,0\text{m} + 5,0\text{m} = 8,0\text{m}$;

+ Đường có mặt cắt 8-8, quy mô rộng 15,0m, chi tiết: lòng đường 7,0m, vỉa hè $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$.

Nút giao thông: Trong khu vực quy hoạch chỉ có các nút giao bằng, bố trí vạch sơn, biển báo hiệu giao thông trên các tuyến và tại các nút giao thông theo đúng quy định;

Đỗ xe cho khu nhà ở liên kề, nhà ở kết hợp kinh doanh, nhà vườn và biệt thự được bố trí trong từng công trình, bản thân mỗi công trình đảm bảo tối thiểu 01 chỗ đỗ;

Bãi đỗ xe tập trung phục vụ nhu cầu đỗ xe của khách vãng lai và hoạt động kinh doanh trong dự án. Diện tích bãi đỗ xe tập trung là: 1.308m^2 ;

Với đất du lịch dịch vụ, bãi đỗ xe được bố trí trong bản thân công trình (tầng hầm và khuôn viên khu đất xây dựng công trình).

2.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật (quy hoạch san nền):

- Căn cứ lựa chọn cao độ san nền Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, định hướng cao độ nền cho khu vực Sầm Sơn hiện tại $H_{xd} \geq 2,60\text{m}$, Mực nước thủy triều max tại khu vực Sầm Sơn ứng với $P=3.33\%$ là $H=2,70\text{m}$; lựa chọn cao độ san nền tối thiểu $H \geq 3,50\text{m}$; cao độ xây dựng công trình $H \geq 3,70\text{m}$.

- San nền theo dạng mũi rùa, cao độ cao nhất ở trung tâm các ô đất và thấp dần ra xung quanh nhằm thoát nước từ các ô đất ra các tuyến đường. Phương pháp đường đồng mức thiết kế, chênh cao giữa hai đường $\Delta h=0,05m$; độ dốc nền $i=0,4\%$;

- Cao độ san nền: $H_{min} = 3,50m$; $H_{max} = 3,95m$;

2.3.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Lưu vực 1: Phía Bắc dự án chảy về trục đường chính dọc công viên cây xanh sau đó thoát ra sông Rào.

- Lưu vực 2: Phía Nam dự án chảy về trục đường chính dọc công viên cây xanh sau đó thoát ra sông Rào.

- Sử dụng cống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, hoạt động với chế độ tự chảy. Bố trí cống thoát nước mưa đặt ở dưới mép đường xe chạy, thoát chính ra sông Rào (tuân thủ theo định hướng thoát nước chung của khu vực). Sử dụng cống tròn bê tông cốt thép từ D400-D1800; Phân chia lưu vực thoát nước: Toàn bộ dự án chia làm 2 lưu vực chính lấy trục cảnh quan ở giữa làm đường phân chia.

Có giải pháp kè các vị trí tiếp giáp ranh giới:

- Tại các vị trí tiếp giáp ranh giới dự án tại vị trí có thay đổi cao độ địa hình được giữ ổn định bằng tường chắn hoặc taluy.

- Kè chắn đất tại ranh giới dự án, vị trí tiếp giáp với biển. Chiều dài kè khoảng 915m.

2.3.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 04/7/2018, dự án Khu biệt thự Hùng Sơn đầu nối với tuyến ống quy hoạch D250 nằm trên tuyến đường phía Tây Bắc dự án. Tuy nhiên, đoạn tuyến ống đầu nối theo quy hoạch chưa được xây dựng, do đó đề xuất điểm đầu nối nước cho dự án: từ tuyến ống uPVC DN225 trên Quốc lộ 4B đoạn đi qua xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn (theo văn bản số 179/CV-CN ngày 23/7/2019 của Công ty cổ phần cấp nước Thanh Hóa).

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: $3.202m^3/ngàyđêm$.

- Mạng lưới đường ống:

+ Sơ đồ mạng và tuyến: Mạng lưới cấp nước cho khu vực dự án là mạng lưới dịch vụ du lịch, kết hợp giữa mạng lưới vòng và mạng lưới cụt tùy thuộc theo việc tổ chức mạng lưới và số các điểm đầu nối cấp nước.

+ Mạng lưới đường ống phân phối được quy hoạch là mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt, mạng này chỉ phân phối nước đến mạng lưới dịch vụ, có đường kính từ D110-D225 cấp nước cho toàn bộ dự án;

+ Mạng lưới đường ống dịch vụ cung cấp nước trực tiếp đến từng lô đất có đường kính từ D50-D63 được thiết kế là mạng lưới cụt;

+ Xây dựng các hố van tại các điểm giao cắt với các tuyến ống $\geq \Phi 100\text{mm}$. Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá không chế, trên mạng lưới cấp nước chính nên đặt các van xả cạn và các van xả khí;

+ Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước;

+ Mạng lưới đường ống phân phối sử dụng ống HDPE;

+ Đường ống được đặt trên vỉa hè. Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,7m. Đường ống đi qua đường giao thông thiết kế ống lồng thép bảo vệ.

- Cấp nước chữa cháy ngoài nhà:

+ Khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa không quá 150m.

+ Họng chữa cháy phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy như: ở ngã ba, ngã tư đường phố.

2.3.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải sinh hoạt:

- Nhu cầu xử lý nước thải: Được tính bằng 85% nhu cầu cấp nước sinh hoạt, công trình công cộng;

- Tổng lưu lượng thoát nước thải khu vực nghiên cứu: 1.650m³/ngàyđêm.

- Giải pháp thiết kế:

+ Hệ thống thoát nước sử dụng là hệ thống thoát nước riêng, nước mưa thoát độc lập với hệ thống nước thải;

+ Xây dựng tuyến cống thu gom dọc theo các tuyến đường quy hoạch có đường kính D250-D400 gom về Trạm xử lý nước thải, nước thải được xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường sau đó thoát vào tuyến cống thoát nước mưa dự án. Theo quy phạm với khoảng cách từ 20m - 30m hoặc giữa hai nhà thấp tầng sẽ xây dựng giếng thăm. Độ dốc tối thiểu của các tuyến cống thoát nước bản phải đảm bảo $i \geq 1/D$, với D là đường kính cống;

- + Khoảng cách từ đỉnh công đến mặt đường thiết kế lấy tối thiểu bằng 0,5m;
- + Vật liệu sử dụng: công thoát nước thải bằng BTCT đúc sẵn hoặc ống HDPE; ga thăm bằng BTCT.

2.3.6. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho dự án trước mắt được đầu nối với tuyến cáp ngầm 22kV từ TBA 110kV Sầm Sơn đến trên vỉa hè đường liên xã đi xã Quảng Đại và xã Quảng Vinh.

- Tổng công suất tính toán của toàn khu vực khoảng: 23.033kVA.

- Lưới điện trung thế:

+ Lưới điện trung thế phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 22kV, đầu tư xây dựng mạng cáp ngầm có kết cấu theo dạng mạng mạch vòng vận hành hở.

+ Toàn bộ tuyến cáp ngầm trung thế có tiết diện tiêu chuẩn từ 50mm² đến 240mm², sử dụng cáp ngầm bảo vệ cách điện bằng XLPE/PVC có đai thép bảo vệ và có đặc tính chống thấm dọc, được ký hiệu là cáp 24kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC. Toàn bộ mạng cáp trung thế hoặc được luồn trong ống của hệ thống hào kỹ thuật hoặc được chôn trực tiếp trong đất. Những đoạn cáp chôn trực tiếp trong đất đặt ở độ sâu 0,8m so với cốt quy hoạch, phía trên và dưới được bao phủ một lớp cát đen, trên lớp cát đen đặt một lớp gạch chỉ để bảo vệ cơ học cho cáp dọc theo chiều dài tuyến cáp, tiếp đó lấp đất mịn, lưới ny lông bảo hiệu cáp rộng 0,5m đặt cách mặt đất tự nhiên 0,2m. Đoạn cáp qua đường luồn trong ống bảo vệ chuyên dụng và cách mặt đường 1m.

+ Trạm biến áp phân phối: Dự kiến bố trí 16 trạm biến áp cấp điện áp 22kV/0,4kV, công suất từ 630kVA đến 2.500kVA trong ranh giới quy hoạch để cấp điện cho dự án. Các trạm biến áp cấp điện cho các công trình thấp tầng dự kiến sử dụng loại trạm chiếm ít diện tích để tăng tính thẩm mỹ cho các công trình trong dự án (trạm kios hợp bộ, trạm biến áp 1 cột). Đối với các toà nhà cao tầng có phụ tải lớn các trạm biến áp dự kiến sẽ được đặt ngay trong tầng 1 của toà nhà để tiện cho việc xuất tuyến các lộ hạ thế cấp điện cho các phụ tải của toà nhà. Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá lớn (nhỏ hơn 300-500m) để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và gần đường giao thông để thuận tiện cho việc thi công.

- Lưới điện hạ thế:

+ Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế gồm: 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.

+ Vị trí các tủ điện tổng phân phối điện hạ áp cho các khu nhà được bố trí theo nguyên tắc: gần đường, thuận tiện cho việc thi công và quản lý, đặt gần tâm phụ tải và có bán kính phục vụ không quá lớn để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và không làm ảnh hưởng lớn đến mặt bằng xây dựng của các khu nhà.

+ Tủ điện tổng phân phối điện hạ thế là loại kín, chống ẩm đặt ngoài trời có thể cố định trên bệ bê tông đặt trên hè.

- Chiếu sáng đô thị:

+ Chiếu sáng đường phố dùng đèn sodium cao áp (hoặc đèn Led tương đương) làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa...;

+ Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ các trạm biến áp lân cận. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu vực;

+ Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng 2 bên hoặc bố trí một bên phụ thuộc vào độ chói yêu cầu, kết cấu mặt đường và mặt cắt ngang của đường. Cột chiếu sáng là cột thép, mạ kẽm nhúng nóng.

2.3.7. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: lấy từ hệ thống cáp viễn thông khu vực;

- Giải pháp thiết kế phải đáp ứng các yêu cầu và đối tượng sử dụng dịch vụ và tiến độ thực hiện dự án nói trên, nên lựa chọn xây dựng mạng truyền thông theo công nghệ định hướng NGN; xây dựng một hệ thống ống dẫn, cống, bể cáp riêng, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực của dự án. Mạng của khu đô thị dựa trên cơ sở truyền dẫn băng thông rộng với tính năng mở rộng dễ dàng, hỗ trợ các kiểu truy nhập và các kết nối chuẩn với mạng của VNPT, EVN, Viettel...

2.3.8. Quản lý chất thải rắn (CTR) và vệ sinh môi trường:

- Tổng nhu cầu xử lý CTR: $Q \approx 3,2$ tấn, lượng rác thải này sẽ được đưa về khu xử lý chất thải tập trung theo quy định thành phố;

- Phân loại rác: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại rác ngay từ phát thải. Rác thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định của pháp luật;

Phương thức thu gom: Được thu gom theo đúng các phương thức phù hợp với quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn.

2.3.9. Đánh giá môi trường chiến lược

- Tuân thủ theo hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị:

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: Tạo hành lang bảo vệ mặt nước. Cấm mọi hình thức xả thải không qua xử lý trực tiếp ra nguồn.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí tiếng ồn: trồng cây xanh cách ly quanh khu vực bãi đỗ xe...

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất bằng cách phân đợt đầu tư, sử dụng đất một cách hợp lý.

- Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường; thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.

- Dự án đầu tư xây dựng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn 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.

- 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 TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn 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.
- H9.(2020)QDPD_DCQH BT Hung Son

**Mai Xuân Liêm**