

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu D -
Khu đô thị du lịch sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá**

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);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1114/SXD-QH ngày 27 tháng 02 năm 2025 về việc đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000

Phân khu D - Khu đô thị du lịch sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá (kèm theo Tờ trình số 347/TTr-UBND ngày 22 tháng 01 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 D - Khu đô thị du lịch sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá, với những nội dung chính như sau:

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

- Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính các phường Quảng Vinh, Quảng Châu, Trường Sơn, Bắc Sơn, Trung Sơn, Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn.

- Ranh giới lập quy hoạch:

+ Phía Đông: Giáp đường Trần Hưng Đạo và đường Nguyễn Du (phân khu A, C và G);

+ Phía Nam: Giáp sông Đơ (phân khu B);

+ Phía Tây: Giáp đường Tây Sầm Sơn 5 (phân khu H);

+ Phía Bắc: Giáp đại lộ Nam sông Mã và đường Hai Bà Trưng (phân khu E và G).

- Quy mô lập quy hoạch: khoảng 340,3 ha.

2. Tính chất

- Là khu vực phát triển du lịch và dịch vụ trên cơ sở phát huy tiềm năng cảnh quan hai bên sông Đơ, các khu vực dân cư hiện có kết hợp du lịch cộng đồng và hệ thống hạ tầng đồng bộ;

- Là khu đô thị - du lịch hiện đại, sinh thái, thân thiện trên cơ sở phát triển gắn kết với không gian đô thị, không gian kinh tế du lịch - dịch vụ của khu vực sông Đơ và bãi tắm ven biển của thành phố Sầm Sơn.

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 2.892 người;

- Dân số đến năm 2040: Khoảng 26.360 người.

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

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu theo nhiệm vụ quy hoạch	Chỉ tiêu của đồ án quy hoạch
1	Chỉ tiêu đất đai			
1.1	Đất đơn vị ở mới	m ² /người		50,3
1.2	Đất công trình dịch vụ đô thị	m ² /người		3,9
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	m ² /người		6,2
1.4	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở	m ² /người		3,3
1.5	Đất cây xanh dịch vụ cấp đơn vị ở	m ² /người		2,1
1.6	Đất giao thông	m ² /người		33,0
1.7	Đất trường học			
-	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 dân	50	50
		m ² đất/cháu	≥10	13,5
-	Trường tiểu học	hs/1000dân	65	65
		m ² /cháu	≥10	12,4
-	Trường trung học cơ sở	hs/1000dân	55	55
		m ² /cháu	≥10	10,4
2	Hạ tầng kỹ thuật			
3.1	Giao thông			
-	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥18	25
-	Bãi bãi đỗ xe	m ² /người		4,0
3.2	Cấp nước			
-	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	lít/ người.ngđ	≥ 180	180
-	Cấp nước công cộng, dịch vụ	lít/m ² .sàn.ngđ	≥ 2	2
-	Cấp nước du lịch	lít.hs/ngđ		200
3.3	Cấp điện			
-	Cấp điện nhà ở	kw/hộ	≥ 2	5-7
-	Cấp điện CC, hỗn hợp, trường học	W/m ² sàn	30	50
-	Đất hạ tầng	KW/ha		15
3.4	Thông tin liên lạc			
-	Thuê bao sinh hoạt	thuê bao/hộ	≥1	1
3.5	Thoát nước thải			
-	Tiêu chuẩn thoát nước	% nước cấp	≥80%	100%
3.6	Vệ sinh môi trường			
-	Tiêu chuẩn CTR sinh hoạt	kg/người.ngđ	1,3	1,3

4. Quy hoạch sử dụng đất

a) Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 340,3 ha. Trong đó:

- Đất các nhóm nhà ở khoảng 96,88 ha; chiếm 28,5%; gồm đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo, đất nhóm nhà ở mới (đất ở tái định cư, đất ở mới bao gồm đất nhà ở xã hội);
- Đất hỗn hợp có ở khoảng 17,4 ha chiếm 5,1%;
- Đất công cộng cấp đô thị khoảng 1,25 ha chiếm 0,4%;
- Đất y tế khoảng 0,17 ha chiếm 0,1%;
- Đất văn hóa khoảng 0,5 ha chiếm 0,1%;
- Đất thể dục thể thao khoảng 0,6 ha chiếm 0,2%;
- Đất giáo dục (gồm: trường học mầm non, tiểu học và trung học cơ sở và trường THPT) khoảng 7,35 ha chiếm 2,2%;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng khoảng 21,27 ha chiếm 6,3%;
- Đất cây xanh chuyên dụng khoảng 11,51 ha chiếm 3,4%;
- Đất cây xanh sử dụng hạn chế khoảng 33,55 ha chiếm 9,9%;
- Đất cơ quan, trụ sở khoảng 0,25 ha chiếm 0,1%;
- Đất khu dịch vụ khoảng 10,50 ha chiếm 3,1%;
- Đất khu dịch vụ du lịch khoảng 1,3 ha chiếm 0,4%;
- Đất di tích, tôn giáo khoảng 0,26 ha chiếm 0,1%;
- Đất giao thông khoảng 84,58 ha chiếm 24,9%;
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác khoảng 0,97ha chiếm 0,3%;
- Đất bãi đỗ xe khoảng 10,29 ha chiếm 3,0%;
- Mặt nước (sông, kênh, hồ,...) khoảng 42,92 ha chiếm 12,6%.

b) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất nhóm nhà ở				
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	OHT	40-60	1-5	-
1.2	Đất nhóm nhà ở mới	TDC; OM			
-	Đất ở tái định cư	TDC	50-80	3-5	4,0
-	Đất ở mới	OM	50-80	3-9	7,2

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
2	Đất hỗn hợp có ở	HH	30-70	3-24	4,5-10,2
3	Đất y tế	YT			
3.1	Đất y tế đơn vị ở	YTO01	40	1-3	1,2
4	Đất văn hoá	VH	40	1-3	1,2
5	Đất thể dục thể thao	TDTT			
6	Đất giáo dục	TH; THPT	40	1-3	1,2
6.1	Đất trường MN, TH, THCS	TH	40	1-3	1,2
6.2	Đất trường THPT	THPT01	40	1-3	1,2
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	XO; CX			
7.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	XO	0-5	0-1	0,1
7.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CX	0-5	1	0,1
8	Đất công cộng cấp đô thị	CC01	40	1-3	1,2
8	Đất cây xanh chuyên dụng	X	-	-	-
9	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	10-25	1-2	0,5
10	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	40	1-5	2,0
11	Đất khu dịch vụ	DVDVO; TMDV			
11.1	Đất khu dịch vụ đơn vị ở	DVDVO	40	1-3	1,2
11.2	Đất khu dịch vụ đô thị	TMDV	40-60	4-15	9,0
12	Đất di tích, tôn giáo	TG	-	-	-
13	Đất giao thông	GT			
13.1	Đất giao thông đơn vị ở				
13.2	Đất giao thông đô thị và khu vực				
14	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HT	-	-	-
15	Đất bãi đỗ xe	P	-	-	-
16	Mặt nước (sông, kênh, hồ,...)	MN	-	-	-
	Tổng cộng				

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

Trên cơ sở hình thái tự nhiên của khu vực sông Đơ kéo dài từ Bắc xuống Nam, hình thành hai tuyến đường ven bờ sông kết nối các khu chức năng trong khu vực. Khu đô thị du lịch sông Đơ (phân khu D) được phân chia thành 03 khu

tương ứng với các khu vực cảnh quan và định hướng của Quy hoạch chung đã được phê duyệt và được tổ chức không gian, kiến trúc và thiết kế đô thị như sau:

a) Khu 1 - Khu trung tâm phía Bắc sông Đơ:

- Khu vực quảng trường biển kéo dài trở thành tuyến lễ hội thành phố (dọc tuyến Nguyễn Khuyến) hướng Đông - Tây theo quy hoạch chung đã được phê duyệt, là không gian công cộng chính của thành phố phục vụ lợi ích cộng đồng bao gồm hệ thống không gian mở và các tuyến đi bộ, quảng trường, các điểm dịch vụ du lịch, hệ thống công trình hỗn hợp dịch vụ, nhà ở liền kề. Đây là một trục hướng biển, thân thiện dành cho người đi bộ để thu hút khách du lịch từ bãi biển vào khu trung tâm thông qua hệ thống các quảng trường, hệ thống bán lẻ dọc đường phố, tạo lập một cuộc hành trình với đa dạng hoạt động, văn hóa địa phương, lối sống bản địa cũng như các hoạt động trải nghiệm phù hợp thị hiếu của người dân và khách du lịch. Kết nối không gian ven biển với không gian ven sông Đơ thông qua trục cảnh quan.

- Khu công viên chuyên đề: là công viên vui chơi giải trí với nhiều trò chơi vận động trong nhà và ngoài trời, các không gian mở, cây xanh nghỉ ngơi thư giãn, cung cấp thêm loại hình du lịch giải trí thu hút khách du lịch Sầm Sơn và phục vụ người dân sinh sống.

b) Khu 2 - Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng:

- Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp hai bên bờ sông Đơ, bao gồm: 02 khu ở sinh thái cao cấp riêng biệt tiếp giáp hai bên bờ sông Đơ, kết nối với nhau bằng đường nội bộ khu vực băng qua sông.

- Khu vực phía Tây sông Đơ: Hình thành hồ nước lớn với khu ở kết hợp hệ thống đường mềm mại mô phỏng hình thái lá dừa, hệ thống biệt thự cao cấp tiếp giáp mặt nước. Bố trí tuyến đường vòng quanh hồ tạo thành giao thông công cộng phục vụ cộng đồng. Tại lõi trung tâm bố trí khu dịch vụ cộng đồng bao gồm siêu thị, sân thể thao, bể bơi và các tiện ích phục vụ riêng cho khu ở phía Tây sông Đơ.

- Khu vực phía Đông sông Đơ: Bố trí khu vực dịch vụ ven sông phục vụ thành phố cũng như dân cư sinh sống, hình thành khu dân cư sinh thái nghỉ dưỡng với hệ thống nhà ở liền kề tiếp giáp các trục đường lớn, hệ thống biệt thự hướng sông, bố trí công trình công cộng và dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở, hình thành không gian xanh rộng lớn phục vụ người dân khu vực. Giữ lại và cải tạo chỉnh trang một phần khu dân cư hiện hữu phía Tây đường Trần Hưng Đạo (giáp phía Bắc trường PTTH Nguyễn Thị Lợi).

- Hình thành tuyến du lịch đường thủy trong phạm vi khu vực quy hoạch trên sông Đơ kết nối các khu vực chức năng ven sông, bố trí khu bến thuyền dịch vụ phục vụ du khách và người dân trong khu vực.

- Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng: Hình thành khu dân cư sinh thái nghỉ dưỡng hai bên bờ sông Đơ với hệ thống nhà ở liền kề tiếp giáp các trục đường lớn, hệ thống biệt thự hướng sông, bố trí công trình công cộng và dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở, hình thành các lõi xanh lớn phục vụ người dân khu vực.

- Khu vực phía Nam bố trí quỹ đất nhà ở xã hội tập trung (khoảng 20% tổng diện tích đất ở mới) dưới dạng chung cư cao tầng, đáp ứng cho các dự án thành phần trong phạm vi lập quy hoạch theo quy định của Nghị định 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

c) Khu 3 - Khu đô thị phía Nam Sông Đơ

Hình thành khu nhà ở sinh thái phía bờ Đông Nam sông Đơ cùng các công trình công cộng và dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở, bố trí công viên sinh thái dọc hai bên bờ sông Đơ.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Giao thông đường bộ: Các tuyến đường đối ngoại của khu vực cũng là các tuyến đường cấp đô thị của thành phố, bao gồm các tuyến đường trục dọc: Đường Hùng Vương, quy mô đường rộng 42 m; Đường Trần Hưng Đạo, quy mô đường rộng 39-42 m. Các tuyến đường trục ngang: Đường Trần Nhân Tông, quy mô đường 80,5 m; Đại lộ Đông Sơn, quy mô đường rộng 46 m; Đường Lê Thánh Tông, quy mô đường rộng 43 m; Đường Lê Lợi (Quốc lộ 47), quy mô đường rộng 34 m.

+ Giao thông đường thủy: Biển Đông nằm phía Đông khu vực; sông Mã giáp phía Bắc khu vực, kết nối hệ thống vận chuyển hàng hóa, hành khách trong và ngoài khu vực qua cảng biển và bến thuyền du lịch.

- Đường chính đô thị

+ Đường Hùng Vương, mặt cắt 1-1, quy mô đường rộng 42 m: lòng đường $12 \times 2 = 24$ m; dải phân cách 3 m; vỉa hè $7,5 \times 2 = 15$ m.

+ Đường Trần Hưng Đạo, mặt cắt 1'-1', quy mô đường rộng 42 m: lòng đường 16 m; dải phân cách giữa đường chính và đường gom $2 \times 1 = 2$ m; vỉa hè $5 \times 2 = 10$ m. Mặt cắt 10-10, quy mô đường rộng 39 m: lòng đường $10,5 \times 2 = 21$ m; dải phân cách 3 m; vỉa hè $7,5 \times 2 = 15$ m.

+ Đường Trần Nhân Tông, mặt cắt 9-9, quy mô đường rộng 80,5 m: lòng đường chính $14 \times 2 = 28$ m; dải phân cách chính 16 m; dải phân cách giữa đường chính và đường gom 8 m; đường gom một bên phía Bắc 15,5 m; vỉa hè $8 + 5 = 13$ m.

+ Đường Đại lộ Đông Sơn: Mặt cắt 2-2, quy mô đường rộng 46 m: lòng đường 30 m; vỉa hè $8 \times 2 = 16$ m.

+ Đường Lê Thánh Tông, mặt cắt 4-4, quy mô đường rộng 43 m: lòng đường $9 \times 2 = 18$ m; dải phân cách 10 m; vỉa hè $7,5 \times 2 = 15$ m.

+ Đường Lê Lợi (Quốc lộ 47), mặt cắt 3-3, quy mô đường rộng 34 m: lòng đường $9 \times 2 = 18$ m; dải phân cách 4 m; vỉa hè $6 \times 2 = 12$ m.

- Đường liên khu vực

+ Đường I.3-4: Mặt cắt 1-1, quy mô đường rộng 42 m: lòng đường $12 \times 2 = 24$ m; dải phân cách 3 m; vỉa hè $7,5 \times 2 = 15$ m. Đoạn bố trí cầu vượt vượt sông, quy mô đường thay đổi từ 57-93 m.

+ Đường Hai Bà Trưng, mặt cắt 11-11, quy mô đường rộng 30 m: lòng đường $7,5 \times 2$ m; dải phân cách 3 m; vỉa hè $6 \times 2 = 12$ m.

- Đường chính khu vực

+ Mặt cắt 6-6, quy mô đường rộng 22-24 m: lòng đường 12-14 m; vỉa hè $5 \times 2 = 10$ m.

- Đường khu vực

+ Mặt cắt 5-5, quy mô đường rộng 20,5 m: lòng đường 10,5 m; vỉa hè $5 \times 2 = 10$ m.

- Đường phân khu vực

+ Mặt cắt 7-7, quy mô đường rộng 17,5 m: lòng đường 7,5 m; vỉa hè $5 \times 2 = 10$ m.

+ Mặt cắt 8-8 (đường hiện trạng cải tạo), quy mô đường rộng 12-14 m: lòng đường 6 m; vỉa hè $(3-4) \times 2 = 6-8$ m.

- Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe phục vụ khu vực, đảm bảo chỉ tiêu 3,0 $\text{m}^2/\text{người}$ (đạt 1,2 lần so với quy định tối thiểu tại quy chuẩn).

- Giao thông đường thủy: Nạo vét, cải tạo Sông Đơ, xây dựng các bến thuyền phục vụ du lịch 2 bên bờ sông.

- Giao thông công cộng: Định hướng cơ bản của hệ thống lộ trình xe buýt: được bố trí đến cấp đường chính đô thị. Lộ trình xe buýt trong khu vực nội thị sẽ phục vụ các khu vực chức năng chính và các khu vực ga trung tâm. Các tuyến xe buýt chính phát triển chủ yếu theo tuyến trục trung tâm đến cấp đường chính đô thị; Các tuyến xe buýt phụ phát triển đến tuyến đường chính khu vực.

6.2. San nền

- Thiết kế cao độ nền cho khu vực xây dựng mới $H_{\text{xd}} \geq 2.60$ m. Khu vực cây xanh $H_{\text{cx}} \geq 2.00$ m.

- Khu vực dân cư làng xóm hiện hữu và các dự án đã hoàn thiện bước san nền sẽ giữ nguyên cao độ nền hiện trạng, bổ sung thêm kè, tường chắn bảo vệ ven sông nếu cao độ nền không đảm bảo an toàn từ lũ các sông giáp ranh.

- Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở cao độ đã khống chế tại quy hoạch chung và cập nhật cao độ các dự án, hiện trạng của các trục đường trong ranh giới, quy hoạch.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy.

6.3. Thoát nước mặt

Sử dụng mạng lưới thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải sinh hoạt với chế độ tự chảy. Toàn bộ các tuyến đường giao thông đi qua khu dân cư có hệ thống thoát nước mưa phục vụ.

Lưu vực thoát nước chính: Giữ theo hướng tiêu nước hiện trạng, chia khu vực quy hoạch thành 3 lưu vực nhỏ như sau:

- Lưu vực 1: Phía Bắc khu quy hoạch (khoảng 218 ha) tập trung theo các tuyến cống về sông Đơ sau đó ra sông Mã qua cửa cống sông Đơ.

- Lưu vực 2: Phía Nam khu quy hoạch (khoảng 114 ha) tập trung theo các tuyến cống về sông Đơ sau đó ra biển qua cống tiêu Trường Lệ.

- Lưu vực 3: Phía Đông khu quy hoạch (khoảng 8 ha) tập trung theo các tuyến cống ngầm thoát về phía quảng trường biển ra biển.

Khu vực sông Đơ, thực hiện phương án nạo vét, thanh thải, cải tạo, chỉnh trang, làm sạch giai đoạn 1 trong QHCT 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn theo Quyết định số 8546/UBND-NN ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh.

6.4. Cấp điện

- Tổng nhu cầu phụ tải cấp điện cho khu vực khoảng 60 MW.

- Nguồn điện: Trạm 110 kV Sầm Sơn 1 – (63+40) MVA nằm trong ranh giới quy hoạch, sẽ nâng công suất lên thành 3x63MVA và trạm 110 kV Sầm Sơn 2 - 2x63MVA phía Bắc khu vực quy hoạch.

- Lưới điện:

- + Lưới điện trung thế: Sử dụng cáp ngầm 22 kV đi trong hào cáp chôn trên hè các tuyến đường quy hoạch.

- + Lưới điện hạ thế: Mạng điện 0,4 kV cấp điện sinh hoạt thiết kế đi ngầm trong hào cáp chôn trên hè các tuyến đường quy hoạch, đầu nối từ các trạm biến áp hạ thế đến từng phụ tải tiêu thụ điện.

+ Lưới điện chiếu sáng: Mạng lưới chiếu sáng trong khu vực sẽ được đi ngầm. Đèn chiếu sáng dùng các loại đèn có mẫu mã, hình dáng đẹp, hài hòa với cảnh quan chung. Bóng đèn ưu tiên sử dụng loại đèn tiết kiệm điện như đèn Led chiếu sáng chung cho đường phố.

- Trạm biến thế: Cấp điện áp của trạm hạ thế xây dựng mới là 22/0,4 kV. Vị trí các trạm hạ thế được lựa chọn gần các trung tâm phụ tải và gần đường giao thông để tiện thi công. Trạm biến thế sử dụng loại một trụ, kiểu kín để tiết kiệm diện tích xây dựng.

6.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu thuê bao khoảng 30.000 thuê bao.

- Định hướng bưu chính: Khu vực nghiên cứu được cung cấp các dịch vụ bưu chính từ bưu điện Sầm Sơn. Ngoài ra, phát triển mô hình mạng lưới điểm phục vụ có tính cơ động cao như: Ki ốt lưu động, trạm bưu kiện tự động.

- Định hướng công trình đầu mối thông tin liên lạc: Theo quy hoạch bưu chính viễn thông, nguồn cấp tín hiệu cho khu vực được lấy từ Host thành phố Sầm Sơn. Xây dựng 1 đường cáp quang từ Host thành phố Sầm Sơn về cung cấp tín hiệu cho khu vực quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống công bề theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và sử dụng chung cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng để phát triển dịch vụ.

6.6. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu cấp nước: Khoảng 7.000 m³/ngđ.

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước từ các nhà máy nước Mật Sơn, nhà máy nước Hàm Rồng, nhà máy nước Quảng Thịnh (dự kiến).

- Công trình đầu mối cấp cho thành phố Sầm Sơn: Các trạm bơm tăng áp Quảng Hưng 1, Quảng Hưng 2, Quảng Hưng 3.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Khu vực quy hoạch được cấp nước từ các tuyến ống cấp nước phân phối chính D250mm và 2 tuyến ống D200mm.

+ Mạng lưới cấp nước phân phối chính thành phố có đường kính D150mm - D250mm.

+ Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực có đường kính D100mm - D150mm.

- 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 D100mm với khoảng cách giữa hai hạng cứu hỏa là 150 m.

6.7. Thu gom và xử lý nước thải

- Tổng lượng thải phát sinh: khoảng 5.500 m³/ngđ.

- Định hướng thu gom và xử lý nước thải:

+ Khu vực thiết kế sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

+ Khu vực nghiên cứu có địa hình bị chia cắt do hệ thống mặt nước. Quy hoạch chia thành các tiểu lưu vực có quy mô nhỏ, tùy theo vị trí liên kết với nhau bằng các trạm bơm chuyển. Nước thải sau thu gom chuyển về trạm xử lý nước thải tập trung của thành phố đã xác định trong quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn.

+ Các khu vực dự án phát triển mới khi chưa có hệ thống thu gom và xử lý nước thải chung của toàn khu sẽ phải xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải riêng, đảm bảo vệ sinh môi trường. Tuân thủ quy hoạch về hướng thoát nước, chọn vị trí khu xử lý nước thải, cao độ điểm xả thải phù hợp để thuận tiện cho việc đấu nối với hệ thống chung sau này. Các trạm xử lý này có thể tiếp tục vận hành độc lập hoặc đấu nối với hệ thống thoát nước chung của thành phố và sẽ xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư hệ thống thoát nước chung.

+ Nước thải sau xử lý tại trạm xử lý nước thải tập trung phải đạt chuẩn B theo QCVN14:2008-BTNMT đối với nước thải sinh hoạt. Khuyến khích tái sử dụng nước thải sau xử lý cho các mục đích phi sinh hoạt để giảm áp lực cung cấp nước sạch.

6.8. Thu gom và xử lý chất thải rắn

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh ước khoảng: 40 tấn/ngđ.

- Tất cả các các loại hình chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn. Chất thải rắn y tế, công nghiệp nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng.

- Trong mùa du lịch, các dịp lễ tết cần tăng cường nhân lực, phương tiện, tần suất thu gom đảm bảo vệ sinh môi trường khu vực thiết kế.

- Bố trí các nhà vệ sinh công cộng tại các tuyến đường trung tâm, các quảng trường, điểm tập trung đông người. Ưu tiên mô hình nhà vệ sinh lưu động để tiện luân chuyển phục vụ khi có nhu cầu đột biến.

- Bố trí trạm trung chuyển chất thải rắn, vị trí khu đất hạ tầng phía Đông khu vực. Chất thải rắn sẽ được thu gom vận chuyển về khu xử lý tập trung của thành phố Sầm Sơn theo quy hoạch tại xã Quảng Minh.

6.9. Quản lý nghĩa trang

- Đóng cửa, nghĩa trang phân tán trong khu vực thiết kế. Từng bước di dời các nghĩa trang phân tán về nghĩa trang tập trung của thành phố tại xã Quảng Minh và Quảng Hùng.

- Khuyến khích người dân sử dụng hỏa táng.

7. Giải pháp tái định cư

Tổng diện tích đất ở tái định cư: 10,28 ha.

8. Bố trí quỹ đất nhà ở xã hội

Tổng diện tích đất nhà ở xã hội khoảng 14,4 ha¹.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Sử dụng năng lượng tái tạo:

+ Tích hợp năng lượng mặt trời và gió: Lắp đặt hệ thống năng lượng tái tạo trong các khu vực công cộng và khu dân cư.

+ Khuyến khích sử dụng vật liệu tiết kiệm năng lượng: Sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng trong các dự án nhà ở và công trình công cộng.

- Giảm thiểu ô nhiễm:

+ Quản lý chất thải: Phân loại và tái chế rác thải tại nguồn, xây dựng hệ thống thu gom và xử lý rác thải hiệu quả.

+ Kiểm soát khí thải: Quy hoạch giao thông bền vững, ưu tiên giao thông công cộng và xe đạp, giảm sử dụng phương tiện cá nhân.

- Quy hoạch giao thông thân thiện với môi trường:

+ Xây dựng hệ thống giao thông công cộng: Phát triển các tuyến xe buýt, giao thông công cộng để giảm tải áp lực giao thông.

+ Phát triển các tuyến đường cho người đi bộ và xe đạp: Tăng cường sự kết nối giữa các khu vực bằng lối đi bộ và làn đường dành riêng cho xe đạp.

- Tăng cường năng lực quản lý và nhận thức cộng đồng:

+ Giáo dục và tuyên truyền: Nâng cao nhận thức cộng đồng về bảo vệ môi trường thông qua các chương trình giáo dục và chiến dịch truyền thông.

+ Giám sát và thực thi luật: Xây dựng cơ chế giám sát, xử lý vi phạm trong bảo vệ môi trường.

- Sử dụng tài nguyên bền vững:

+ Quản lý tài nguyên nước: Quy hoạch sử dụng nước hiệu quả, bảo vệ nguồn nước ngầm và khuyến khích tái sử dụng nước thải sau xử lý.

¹ Bố trí quỹ đất nhà ở xã hội khoảng 14,4 ha đất nhà ở xã hội trên cơ sở xác định sơ bộ quỹ đất ở thương mại mới (đáp ứng tỷ lệ 20% quỹ đất ở mới theo quy định) theo quy định của Luật Nhà ở được ban hành ngày 27/11/2023; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

+ Sử dụng đất hiệu quả: Quy hoạch sử dụng đất hợp lý, hạn chế xâm lấn các vùng tự nhiên.

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

a) Những hạng mục ưu tiên đầu tư

- Đầu tư xây dựng các khu chức năng đô thị theo quy hoạch phân khu được duyệt; hoàn thiện dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ;
- Nạo vét, thanh thải sông Đơ trở thành tuyến du lịch đường sông;
- Các dự án thành phần.

b) Nguồn lực thực hiện

- Ngân sách nhà nước: Thực hiện các dự án khu tái định cư, nghĩa trang, hạ tầng giao thông, cấp thoát nước, cây xanh công cộng và các chi phí khác theo quy định.
- Vốn đầu tư tư nhân: Xúc tiến đầu tư các dự án thành phần.

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 D - Khu đô thị du lịch sông Đơ - thành phố Sầm Sơn.

Việc quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn phải tuân thủ quy hoạch, Quy định quản lý theo đồ án. Ngoài ra, phải tuân thủ luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và tỉnh Thanh Hóa, các Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

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.

- Tổ chức lập các quy hoạch chi tiết đô thị, trình phê duyệt và phê duyệt theo thẩm quyền, đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch phân khu được phê 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.

H1.(2025)QDPD_QHPK PK D SS

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



Mai Xuân Liêm