

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung
thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040**

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 Công văn số 508-CV/VPTU ngày 10 tháng 3 năm 2021 của Thường trực Tỉnh ủy về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị và trung tâm thương mại Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn;

Căn cứ Công văn số 65/TC-QC ngày 01 tháng 02 năm 2021 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1792/SXD-QH ngày 23 tháng 3 năm 2021 về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 (kèm theo Tờ trình số 926/TTr-UBND ngày 17 tháng 3 năm 2021).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, với nội dung như sau:

1. Vị trí và quy mô điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Vị trí điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung: Tại lô đất HH-P lô 28 quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17/7/2017 (thuộc địa giới hành chính phường Trường Sơn).

- Ranh giới khu đất:

+ Phía Bắc giáp đường Lê Hoàn;

+ Phía Nam giáp đường Lê Lợi;

+ Phía Đông giáp đường Nguyễn Du;

+ Phía Tây giáp đường Ngô Quyền.

- Quy mô diện tích: 2,3 ha.

2. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung

- Theo điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, định hướng khu vực dọc tuyến Quốc lộ 47 - Lê Lợi là Hành lang cộng đồng: Tập trung bố trí các công trình công cộng, hành chính, y tế, văn hóa xã hội, y tế, thể dục thể thao của thành phố, nhằm phục vụ tốt nhất các dịch vụ công cho người dân đô thị và du khách; đồng thời tạo tập không gian kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn của thành phố. Vì vậy, việc xác định cụ thể vị trí các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị là cần thiết.

- Vị trí khu đất có chức năng đất hỗn hợp, ký hiệu: HH-P, lô số 28 có vị trí thuộc nút giao 02 tuyến đường trục chính đô thị (đường Nguyễn Du và đường Lê Lợi); thuộc giao điểm của hành lang du lịch ven biển và hành lang cộng đồng; có không gian phù hợp, đảm bảo điều kiện trở thành công trình điểm nhấn cho thành phố. Đồng thời đánh giá hiện trạng khu đất cho thấy

trong khu đất có nhiều công trình nhà ở, trường học, công trình công cộng hiện hữu ổn định. Do đó, để đảm bảo tính khả thi khi triển khai thực hiện quy hoạch, thì việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung để giữ lại các công trình hiện trạng là phù hợp với thực tế.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung

3.1. Về quy hoạch sử dụng đất: Điều chỉnh cục bộ lô đất có chức năng đất hỗn hợp, ký hiệu: HH-P, lô số 28, diện tích 2,3 ha, tầng cao 5-25 tầng, thành các chức năng có chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Đất ở cải tạo chỉnh trang (dân cư hiện hữu, tái định cư, công trình thương mại và nhà ở), ký hiệu: DCCT, lô số 28.1, diện tích 1,2ha, tầng cao 3-9 tầng, MĐXD gộp 40-60%, hệ số sử dụng đất 2,0-3,0 lần.

- Đất trường phổ thông trung học: Ký hiệu PTTH, lô số 28.2, diện tích 0,2ha, tầng cao 3-5 tầng, MĐXD gộp 30-45%, hệ số sử dụng đất 1,5-2,2 lần.

- Đất công trình công cộng (trụ sở cơ quan): Ký hiệu CC, lô số 28.3 và 28.4, diện tích 0,4ha, tầng cao 3-5 tầng, MĐXD gộp 40-60%, hệ số sử dụng đất 2,0-3,0 lần.

- Đất hỗn hợp, ký hiệu: HH-P, lô số 28.4, diện tích 0,5ha, tầng cao 50 tầng, MĐXD gộp 40-60%; hệ số sử dụng đất 19 lần.

Bảng thống kê điều chỉnh cục bộ lô đất

Quy hoạch chung được duyệt					Điều chỉnh cục bộ				
Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)
Đất hỗn hợp	HH-P-28	2,3	5-25	50-70	Đất ở cải tạo chỉnh trang	DCCT-28.1	1,2	3-9	40-60
					Trường phổ thông trung học	PTTH-28.2	0,2	3-5	30-45
					Công trình công cộng (trụ sở cơ quan)	CC-28.3	0,4	3-5	40-60
					Đất hỗn hợp	HH-P-28.4	0,5	50	40-60
Diện tích lô đất điều chỉnh quy hoạch		2,3					2,3		

3.2. Yêu cầu về tổ chức không gian:

- Công trình hỗn hợp HH-P, lô số 28.5 là công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan và điểm nhấn đô thị; thuộc Hành lang cộng đồng (dọc tuyến Quốc lộ 47 - Lê Lợi).

- Không gian các công trình công cộng, trường học, nhà ở hiện hữu, nhà ở tái định cư thấp tầng (3-5 tầng), hài hòa với cảnh quan xung quanh.

- Không gian các công trình thương mại và nhà ở 5-9 tầng phù hợp với điều kiện kinh doanh dịch vụ thương mại du lịch trên địa bàn thành phố.

3.3. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17/07/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND thành phố Sầm Sơn:

- Hoàn chỉnh hồ sơ theo quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung để đóng dấu, lưu trữ theo quy định.

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung; bàn giao hồ sơ, tài liệu cho địa phương làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

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

2. Sở Xây dựng, các ngành, đơn vị liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và 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, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Sầm 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.
- H7.(2021)QDPD_DC QHC Sam Son



Mai Xuân Liêm