

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2898 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 02 tháng 8 năm 2021

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ 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 (khu I.1 - Dự án Khu đô thị Quảng trường biển 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 Văn bản số 597/BQP-TM ngày 05 tháng 3 năm 2021 của Bộ Quốc phòng về việc Điều chỉnh cục bộ 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;*

*Căn cứ Văn bản số 943-CV/VPTU ngày 09 tháng 7 năm 2021 của Văn phòng Tỉnh ủy về việc điều chỉnh cục bộ 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;*

*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 số 2548/QĐ-UBND ngày 04 tháng 7 năm 2018, Quyết định số 4905/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ 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;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5327/SXD-QH ngày 29 tháng 7 năm 2021 về việc điều chỉnh cục bộ 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 (khu I.1 - Dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn), kèm theo Tờ trình số 28/2021/CV-SGRCNTH ngày 16 tháng 7 năm 2021 của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ 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 (khu I.1 - Dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn), với nội dung như sau:

### **1. Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch nằm trong khu vực dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn (khu I.1 trong 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), được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp đường Hai Bà Trưng và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo;
- Phía Nam giáp đường Nguyễn Hồng Lễ và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông giáp đường Hồ Xuân Hương.

### **2. Các nội dung điều chỉnh**

a) Sử dụng đất và không gian:

- Điều chỉnh tầng cao 04 lô đất khách sạn có ký hiệu I.1-KS06, I.1-KS07, I.1-KS08 và I.1-KS09 từ 15 tầng thành 24 tầng.
- Điều chỉnh tầng cao 04 lô đất khách sạn có ký hiệu I.1-KS01, I.1-KS02, I.1-KS03, I.1-KS04 từ 06 tầng thành 09 tầng.



- Điều chỉnh bổ sung 01 tầng hầm cho các lô khách sạn có ký hiệu từ I.1-KS01 đến I.1-KS13 đáp ứng nhu cầu đỗ xe tự thân và vãng lai của khách sạn.

- Điều chỉnh tăng cao các lô đất ở liền kề - shophouse có ký hiệu L1-LK01A, L1-LK01B, L1-LK01C, L1-LK01D, L1-LK01E, L1-LK01F, L1-LK02A, L1-LK02B, L1-LK02C, L1-LK02D, L1-LK02E, L1-LK02F từ 05 tầng thành 09 tầng. Bổ sung 01 tầng hầm cho dãy liền kề - shophouse và khu vực vỉa hè phía trước đảm bảo nhu cầu đỗ xe bản thân và hỗ trợ nhu cầu đỗ xe khu vực quảng trường biển.

- Điều chỉnh chức năng các ô đất liền kề có ký hiệu L1-LK04A, L1-LK04B L1-LK08A, L1-LK08B, L1-LK11C, L1-LK11D, L1-LK12B, L1-LK13B; một phần các ô đất liền kề có ký hiệu L1-LK03A, L1-LK03D, L1-LK04C, L1-LK04D, L1-LK08C, L1-LK08D, L1-LK11A, L1-LK11B, L1-LK12A, L1-LK13A thành đất hỗn hợp và đất giao thông. Điều chỉnh tăng cao khu đất hỗn hợp lên 24 tầng, bổ sung 03 tầng hầm đáp ứng nhu cầu đỗ xe tự thân khu hỗn hợp; nhu cầu đỗ xe vãng lai khu đất hỗn hợp và thấp tầng.

- Bổ sung 01 tầng hầm vào khu đất công cộng L1-CC 01 hỗ trợ nhu cầu đỗ xe khu vực quảng trường biển.

*Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất phương án điều chỉnh cục bộ*

| TT  | Hạng mục đất  | Ký hiệu   | Phương án phê duyệt |           | Phương án điều chỉnh |           | So sánh tăng, giảm (m2) |
|-----|---|-----------|---------------------|-----------|----------------------|-----------|-------------------------|
|     |   |           | Diện tích (m2)      | Tỷ lệ (%) | Diện tích (m2)       | Tỷ lệ (%) |                         |
|     | Khu I.1   |           | 699.177             | 100,0     | 699.177              | 100,0     | 0                       |
| 1   | Đất ở   |           | 190.751             | 27,28     | 169.430              | 24,23     | -21.321                 |
| 1,1 | Đất nhà ở liền kề - shophouse                               | LK        | 104.832             | 14,99     | 83.508               | 11,94     | -21.324                 |
| 1,2 | Đất ở tái định cư   | TĐC       | 85.919              | 12,29     | 85.922               | 12,29     | 3                       |
| 2   | Đất công cộng   | CC        | 11 800              | 1,69      | 12.889               | 1,84      | 1.089                   |
|     | Đất nhà hát   | I.1-CC 01 | 11.200              | 1,60      | 12.289               | 1,76      | 1.089                   |
|     | Đất sinh hoạt cộng đồng                                     | I.1-CC 02 | 600                 | 0,09      | 600                  | 0,09      | 0                       |
| 3   | Đất cây xanh đô thị, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly   | CX        | 13.005              | 1,86      | 12.966               | 1,85      | -39                     |
| 4   | Đất hỗn hợp (TMDV, ở, trường mầm non, công cộng nhóm ở,...) | HH        | -                   | -         | 24.264               | 3,47      | 24.264                  |
| 5   | Đất khu du lịch, nghỉ dưỡng                                 |           | 60.222              | 8,61      | 60.187               | 8,61      | -35                     |
| 5.1 | Đất khách sạn   | KS        | 32.139              | 4,60      | 32.110               | 4,59      | -29                     |

| TT  | Hạng mục đất   | Ký hiệu | Phương án phê duyệt |           | Phương án điều chỉnh |           | So sánh tăng, giảm (m2) |
|-----|--|---------|---------------------|-----------|----------------------|-----------|-------------------------|
|     |  |         | Diện tích (m2)      | Tỷ lệ (%) | Diện tích (m2)       | Tỷ lệ (%) |                         |
| 5.2 | Đất khách sạn hiện trạng                                     | KSHT    | 28.083              | 4,02      | 28.078               | 4,02      | -5                      |
| 6   | Đất trục tuyến đi bộ, quảng trường                           | TCQ     | 88.316              | 12,63     | 87.123               | 12,46     | -1.193                  |
| 7   | Đất giao thông, bãi đỗ xe, HTKT                              |         | 335.083             | 47,93     | 332.318              | 47,53     | -2.765                  |
| 7.1 | Đất bãi đỗ xe (tầng hầm công trình hỗn hợp, khách sạn), HTKT | BX, HT  | -                   | -         | -                    | -         | 0                       |
| 7.2 | Đất giao thông   |         | 335.083             | 47,93     | 332.318              | 47,53     | -2.765                  |

b) Về quy mô dân số và khách du lịch:

- Quy mô dân số khu vực dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn (khu I.1 trong 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) tăng từ 6.734 người lên khoảng 12.594 người.

- Buồng phòng khách sạn tăng từ 1.464 phòng thành 2.277 phòng.

c) Về hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng:

Bổ sung quỹ đất nhà trẻ, mẫu giáo khoảng 8.000 m<sup>2</sup> sàn vào diện tích sàn các ô đất hỗn hợp I.1-HH01, I.1-HH06, I.1-HH03A, I.1-HH04A đáp ứng đủ nhu cầu đất nhà trẻ, mẫu giáo cho khu vực điều chỉnh cục bộ.

Điều chỉnh bổ sung quỹ đất công cộng nhóm ở (y tế, văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng...) khoảng 13.000 m<sup>2</sup> sàn vào diện tích sàn các ô đất hỗn hợp I.1-HH01, I.1-HH06, I.1-HH03A, I.1-HH04A đáp ứng đủ nhu cầu cho khu vực điều chỉnh cục bộ.

Quỹ đất trường tiểu học, trung học cơ sở, cây xanh đơn vị ở được cân đối trong toàn bộ 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, kế thừa định hướng của Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 04/7/2018 và Quyết định số 4905/QĐ-UBND ngày 20/11/2019, đảm bảo QCVN 01:2021/BXD. Quỹ đất trường học cấp 1, cấp 2 bố trí bên ngoài khu Quảng trường biển.

Việc bố trí nhà ở xã hội được cân đối trong toàn bộ 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 và bố trí tại phía Nam của khu vực nghiên cứu quy hoạch



nằm bám theo đường ven biển (kế thừa định hướng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 04/7/2018 và Quyết định số 4905/QĐ-UBND ngày 20/11/2019) và sẽ được cụ thể hóa trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu B - Khu đô thị du lịch Nam Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn đang thực hiện.

d) Về hạ tầng kỹ thuật:

- Điều chỉnh quy mô và dịch chuyển tim 2 tuyến đường: Tuyến có quy mô 25m (mặt cắt 21-21 trong khu Quảng trường biển) xuống còn 17,5m và tuyến có quy mô 21m (mặt cắt 22-22 trong khu Quảng trường biển) xuống 16m. Bổ sung vỉa hè vào một số các tuyến đường nội bộ.

- Khu nhà ở liên kế, tái định cư, khách sạn, hỗn hợp tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe tự thân. Nhu cầu đỗ xe khách vãng lai bố trí tại tầng hầm các khu khách sạn, hỗn hợp và công trình công cộng.

- Điều chỉnh dự báo nhu cầu cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc, chất thải rắn phù hợp với dự báo quy mô dân số và khách du lịch mới.

- Điều chỉnh cục bộ kích thước các tuyến kỹ thuật, công trình đầu mối có liên quan. Hướng tuyến kỹ thuật không thay đổi.

**3. Các nội dung khác:** Giữ nguyên theo đồ án 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 Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 04/7/2018; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4905/QĐ-UBND ngày 20/11/2019.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời 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.

2. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, 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, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn; Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời 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.(2021)QDPD\_QHCT KDL sung

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**