

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HOÁ

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

Số: 4294/QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày 26 tháng 10 năm 2015

### QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, thị xã Sầm Sơn

### CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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; Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2011 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035; Quyết định số 4638/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2013 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực đường Hồ Xuân Hương, thị xã Sầm Sơn;

Căn cứ Thông báo số 214-TB/VPTU ngày 04 tháng 9 năm 2015 của Văn phòng Tỉnh ủy thông báo ý kiến chỉ đạo của Đồng chí Trịnh Văn Chiến, Bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch HĐND tỉnh về các dự án: Đại lộ Nam sông Mã, đường giao thông từ ngã ba Voi đi thị xã Sầm Sơn, khu tổ hợp thể thao sân vận động Sầm Sơn, cải tạo, nâng cấp đường Hồ Xuân Hương và phương án thiết kế không gian kiến trúc ven biển đường Hồ Xuân Hương, thị xã Sầm Sơn; Thông báo số 01-TB/VPTU ngày 02 tháng 10 năm 2015 của Văn phòng Tỉnh ủy thông báo ý kiến kết luận của Thường trực Tỉnh ủy về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư khu vực ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, thị xã Sầm Sơn; Thông báo số 148/TB-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2015 và Thông báo số 159/TB-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2015 thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Đình Xứng tại hội nghị nghe báo cáo quy hoạch chi tiết không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, thị xã Sầm Sơn;

Theo đề nghị của Công ty cổ phần tập đoàn FLC tại Tờ trình số 54A/FLC ngày 23 tháng 10 năm 2015; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5587/SXD-PTĐT ngày 25 tháng 10 năm 2015 về việc đề nghị phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, thị xã Sầm Sơn,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, thị xã Sầm Sơn, với nội dung chính sau:

### **1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch**

Hiện trạng không gian ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, thị xã Sầm Sơn hiện nay còn nhiều bất cập như:

- Bãi biển tuy đẹp nhưng chưa có quy hoạch và thiết kế cảnh quan không gian, kiến trúc. Có nhiều khu ki-ốt phục vụ dọc bãi biển xây dựng bằng vật liệu tạm với hình thức nhà chòi, nhà tắm, nhà vệ sinh bằng tôn lộn xộn thiếu thẩm mỹ, ảnh hưởng đến tầm nhìn ra biển từ phía đường Hồ Xuân Hương;

- Việc thoát nước mưa, nước thải tự do của các ki ốt hiện nay, đặc biệt là các khu chế biến thực phẩm, khu vệ sinh ảnh hưởng lớn đến cảnh quan môi trường bãi tắm;

- Các công trình phục vụ công cộng, đặc biệt là các điểm nhấn về cảnh quan hiện nay còn thiếu, khả năng thu hút khách du lịch vào mùa Đông hầu như không có, các hoạt động tắm biển và ăn uống, giải khát chủ yếu tập trung vào 03 tháng hè;

- Khu vực bãi biển phía Bắc hiện nay chưa thu hút được nhiều du khách do việc tập kết thuyền bè của ngư dân và công tác quản lý chất thải rắn chưa tốt;

- Các điểm nút giao thông giữa trục đường Hồ Xuân Hương và các tuyến giao thông chính như đường Lê Lợi, Bà Triệu, Tây Sơn, Lê Thánh Tông, Nguyễn Hồng Lễ, Hai Bà Trưng là các nút quan trọng, kết thúc các tuyến nhìn chính hướng ra biển. Tuy nhiên, tất cả các nút này đều chưa được nghiên cứu thiết kế;

- Có khu vui chơi giải trí ven biển với các trò chơi: tàu điện trên không, đu quay... tuy nhiên các thiết bị lạc hậu, không hấp dẫn du khách;

- Khu vực chân đền Độc Cước tồn tại công trình thủy cung đã xuống cấp nghiêm trọng, không an toàn và ảnh hưởng tới cảnh quan Khu di tích đền Độc Cước;

Vì vậy, việc nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết không gian du lịch phía Đông đường Hồ Xuân Hương nhằm đem lại diện mạo mới, khang trang, hiện đại cho Sầm Sơn là cần thiết. Với việc đầu tư đồng bộ theo quy hoạch sẽ khắc phục được những bất cập về không gian, cảnh quan, kiến trúc cũng như tạo ra các điểm nhấn tham quan du lịch, các điểm dịch vụ hiện đại, đa dạng tạo sức hút du lịch lan tỏa cho khu vực bãi biển phía Đông các khách sạn nhà hàng phía Tây cũng như toàn bộ thị xã Sầm Sơn.

## **2. Phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch**

Khu đất nghiên cứu quy hoạch thuộc địa giới hành chính các phường Trường Sơn, Bắc Sơn, Trung Sơn và xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc : Giáp khu du lịch Vạn Chài resort;
- Phía Nam : Giáp khoanh vùng bảo vệ Khu di tích đền Độc Cước;
- Phía Đông : Giáp Biển Đông;
- Phía Tây : Trùng chỉ giới đường đỏ phía Tây đường Hồ Xuân Hương.

Diện tích khu vực lập quy hoạch: 319.860 m<sup>2</sup>.

## **3. Tính chất, chức năng**

**3.1. Tính chất:** Là không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương.

### **3.2. Chức năng**

- Các công trình phục vụ nhu cầu của du khách tắm biển gồm: tắm tráng nước ngọt; thuê phao bơi, áo tắm; gửi đồ...;
- Các công trình công cộng có mục đích kinh doanh như Bar - Café giải khát;
- Khu vui chơi giải trí kết hợp công viên cây xanh;
- Không gian nhạc nước;
- Bến thuyền du lịch kết hợp cây xanh;
- Công viên cây xanh;
- Vườn hoa bốn mùa;

- Công viên cây tạo hình;
- Khu thể dục thể thao kết hợp cây xanh;
- Không gian điêu khắc kết hợp cây xanh;
- Khuôn viên vườn hoa Nguyễn Thị Lợi;
- Quảng trường tâm linh kết hợp cây xanh;
- Lối xuống bãi tắm;
- Bãi tắm công cộng.

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích khu đất	MĐ XD	Diện tích XD	Tầng cao	Tỷ lệ chiếm đất
			m2	%	m2	tầng	%
	TỔNG		319.860,0		5.619,2		100
1	Khu công trình phục vụ nhu cầu của khách tắm biển	CC	1.944,0	55,0	1069,2	1	0,61
2	Khu công trình công cộng có mục đích kinh doanh như bar - café giải khát	DV	12.437,0	36,2	4.500,0	1	3,89
3	Đất Khu vui chơi giải trí kết hợp cây xanh	VC	2.570,0				0,80
4	Không gian nhạc nước kết hợp cây xanh	NN	3.084,0	1,6	50,0	1	0,96
5	Bến thuyền Du Lịch kết hợp cây xanh	BT	1.919,0				0,60
6	Đất Công viên cây xanh	CV	14.324,0		-		4,48
7	Vườn hoa bốn mùa	VH	2.802,0				0,88
8	Công viên cây tạo hình	TH	2.939,0				0,92
9	Công viên thể dục thể thao kết hợp cây xanh	TT	5.183,0				1,62
10	Không gian điêu khắc kết hợp cây xanh	DK	3.881,0				1,21
11	Khuôn viên vườn hoa Nguyễn Thị Lợi	DTN	531,0				0,17
12	Quảng trường tâm linh kết hợp cây xanh	QTTL	1.139,0				0,36
13	Lối xuống bãi tắm	LX	10.683,0		-		3,34
14	Bãi tắm công cộng	BC	113.750,0				35,56
15	Đường Hồ Xuân Hương		142.674,0				44,61

## 5. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

Đối với các công trình công cộng có mục đích kinh doanh: Công trình xây dựng từ giới hạn đường đỏ phía Đông đường Hồ Xuân Hương về phía biển không quá 12m, tổng chiều dài dọc theo mặt đường Hồ Xuân Hương không quá 25m, có thiết kế thoáng, đẹp, nằm xen lẫn trong các khóm cây, kết hợp với không gian nghỉ và đường dạo xung quanh để không ảnh hưởng đến tầm nhìn ra biển;

Đối với các khu công viên cây xanh, không gian điêu khắc kết hợp cây xanh, khu thể dục thể thao kết hợp cây xanh, bến thuyền du lịch kết hợp cây xanh phải tận dụng tối đa những cây xanh hiện có không ảnh hưởng đến chức năng sử dụng đất, trồng thêm nhiều cây xanh bóng mát phù hợp khí hậu địa phương.

Đối với các khu chức năng khác có chiều rộng về phía biển không quá 20m so với giới hạn đường đỏ phía Đông đường Hồ Xuân Hương;

Cụ thể tổ chức không gian các khu chức năng như sau:

### 5.1. Khu công trình phục vụ nhu cầu của khách tắm biển

- Bao gồm 27 khu công trình ký hiệu từ CC-01 đến CC-27:

+ Tổng diện tích: 1.944,0 m<sup>2</sup>

+ Chức năng: tắm tráng nước ngọt; thuê phao bơi, áo tắm; gửi đồ phục vụ du khách; vệ sinh công cộng;

- Diện tích đất mỗi khu: 72 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương: 12 m; chiều rộng: 6 m); trong khu đất xây dựng 2 công trình 1 tầng có tổng diện tích xây dựng 39,6 m<sup>2</sup>; Cụ thể:

+ Công trình 1: Kích thước 3,0m x 6 m, diện tích xây dựng 18,0 m<sup>2</sup>;

Chức năng: Cho thuê phao bơi, áo tắm; gửi đồ.

+ Công trình 2: Kích thước 3,6 m x 6 m, diện tích xây dựng 21,6 m<sup>2</sup>;

Chức năng: Vệ sinh; thay đồ.

Giữa 02 công trình là sân bố trí các cụm vòi tắm tráng ngoài trời có diện tích 32,4 m<sup>2</sup>.

Các công trình chỉ được xây dựng trong giới hạn 12 m kể từ giới hạn đường đỏ phía Đông đường Hồ Xuân Hương về phía biển.

## **5.2. Khu công trình công cộng có mục đích kinh doanh**

- Bao gồm 15 Khu công trình ký hiệu từ DV-01 đến DV-15.

+ Tổng diện tích 12.437,0 m<sup>2</sup>

+ Chức năng: dịch vụ bar - café giải khát được tổ hợp thành cụm, bố trí phân tán dọc bờ biển để phục vụ khách du lịch và nhân dân trong vùng. Cụ thể:

- **Khu DV-01:** Diện tích khu đất 532 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 25,5 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

Trong khu đất xây dựng 01 công trình có diện tích 300 m<sup>2</sup>. (Chiều dài 25m x Chiều rộng về phía biển là 12m tính từ giới hạn đường đỏ phía Đông đường Hồ Xuân Hương); mật độ xây dựng 56,4 %; tầng cao 1 tầng.

- **Khu DV-02:** Diện tích khu đất 758 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 40 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

Trong khu đất xây dựng 01 công trình có diện tích 300 m<sup>2</sup>. (Chiều dài 25m x Chiều rộng về phía biển là 12m tính từ giới hạn đường đỏ phía Đông đường Hồ Xuân Hương); mật độ xây dựng 39,6 %; tầng cao 1 tầng.

- **Khu DV-03:** Diện tích khu đất 973 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 51,1 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

Trong khu đất xây dựng 01 công trình có diện tích 300 m<sup>2</sup>. (Chiều dài 25m x Chiều rộng về phía biển là 12m tính từ giới hạn đường đỏ phía Đông đường Hồ Xuân Hương); mật độ xây dựng 30,8 %; tầng cao 1 tầng.

- **Khu DV-04:** Diện tích khu đất 997 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 59,7 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

Trong khu đất xây dựng 01 công trình có diện tích 300 m<sup>2</sup>. (Chiều dài 25m x Chiều rộng về phía biển là 12m tính từ giới hạn đường đỏ phía Đông đường Hồ Xuân Hương); mật độ xây dựng 30,1 %; tầng cao 1 tầng.

- **Khu DV-05:** Diện tích khu đất 600 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 30 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

Trong khu đất xây dựng 01 công trình có diện tích 300 m<sup>2</sup>. (Chiều dài 25m x Chiều rộng về phía biển là 12m tính từ giới hạn đường đỏ phía Đông đường Hồ Xuân Hương); mật độ xây dựng 50,0 %; tầng cao 1 tầng.

- **Khu DV-06:** Diện tích khu đất 944 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 49,7 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

Trong khu đất xây dựng 01 công trình có diện tích 300 m<sup>2</sup>. (Chiều dài 25m x Chiều rộng về phía biển là 12m tính từ giới hạn đường đỏ phía Đông đường Hồ Xuân Hương); mật độ xây dựng 31,8 %; tầng cao 1 tầng.

- **Khu DV-07:** Diện tích khu đất 803 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 42,6 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

Trong khu đất xây dựng 01 công trình có diện tích 300 m<sup>2</sup>. (Chiều dài 25m x Chiều rộng về phía biển là 12m tính từ giới hạn đường đỏ phía Đông đường Hồ Xuân Hương); mật độ xây dựng 37,4 %; tầng cao 1 tầng.

- **Khu DV-08:** Diện tích khu đất 594 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 29,7 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

Trong khu đất xây dựng 01 công trình có diện tích 300 m<sup>2</sup>. (Chiều dài 25m x Chiều rộng về phía biển là 12m tính từ giới hạn đường đỏ phía Đông đường Hồ Xuân Hương); mật độ xây dựng 50,5 %; tầng cao 1 tầng.

- **Khu DV-09:** Diện tích khu đất 655 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 32,8 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

Trong khu đất xây dựng 01 công trình có diện tích 300 m<sup>2</sup>. (Chiều dài 25m x Chiều rộng về phía biển là 12m tính từ giới hạn đường đỏ phía Đông đường Hồ Xuân Hương); mật độ xây dựng 45,8 %; tầng cao 1 tầng.

- **Khu DV-10:** Diện tích khu đất 833 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 41,6 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

Trong khu đất xây dựng 01 công trình có diện tích 300 m<sup>2</sup>. (Chiều dài 25m x Chiều rộng về phía biển là 12m tính từ giới hạn đường đỏ phía Đông đường Hồ Xuân Hương); mật độ xây dựng 36,0 %; tầng cao 1 tầng.

- **Khu DV-11:** Diện tích khu đất 743 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 37,1 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

Trong khu đất xây dựng 01 công trình có diện tích 300 m<sup>2</sup>. (Chiều dài 25m x Chiều rộng về phía biển là 12m tính từ giới hạn đường đỏ phía Đông đường Hồ Xuân Hương); mật độ xây dựng 40,4 %; tầng cao 1 tầng.

- **Khu DV-12:** Diện tích khu đất 781 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 38,5 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

Trong khu đất xây dựng 01 công trình có diện tích 300 m<sup>2</sup>. (Chiều dài 25m x Chiều rộng về phía biển là 12m tính từ giới hạn đường đỏ phía Đông đường Hồ Xuân Hương); mật độ xây dựng 38,4 %; tầng cao 1 tầng.

- **Khu DV-13:** Diện tích khu đất 904 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 45 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

Trong khu đất xây dựng 01 công trình có diện tích 300 m<sup>2</sup>. (Chiều dài 25m x Chiều rộng về phía biển là 12m tính từ giới hạn đường đỏ phía Đông đường Hồ Xuân Hương); mật độ xây dựng 33,2 %; tầng cao 1 tầng.

- **Khu DV-14:** Diện tích khu đất 1.001 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 50 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

Trong khu đất xây dựng 01 công trình có diện tích 300 m<sup>2</sup>. (Chiều dài 25m x Chiều rộng về phía biển là 12m tính từ giới hạn đường đỏ phía Đông đường Hồ Xuân Hương); mật độ xây dựng 30,0 %; tầng cao 1 tầng.



- **Khu DV-15:** Diện tích khu đất 1.319 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 84 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương tối đa 20 m).

Trong khu đất xây dựng 01 công trình có diện tích 300 m<sup>2</sup>. (Chiều dài 25m x Chiều rộng về phía biển là 12m tính từ giới hạn đường đỏ phía Đông đường Hồ Xuân Hương); mật độ xây dựng 22,7 %; tầng cao 1 tầng.

### **5.3. Khu vui chơi giải trí kết hợp khuôn viên cây xanh**

Bao gồm 2 khu đất có ký hiệu: VC-01, VC-02.

+ Tổng diện tích: 2.570m<sup>2</sup>

+ Chức năng: Là không gian phục vụ các hoạt động vui chơi giải trí ngày và đêm, diễn ra trên cạn cũng như dưới nước và cây xanh; không xây dựng công trình kiến trúc. Cụ thể:

+ **Khu VC-01:** Diện tích khu đất 1.577 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 79 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m); Bố trí các loại hình vui chơi, giải trí xem kẽ cây xanh, tận dụng tối đa những cây xanh hiện có không ảnh hưởng đến chức năng sử dụng đất, trồng thêm nhiều cây xanh bóng mát phù hợp khí hậu địa phương; không xây dựng công trình kiến trúc.

+ **Khu VC-02:** Diện tích khu đất 993 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 50 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m). Bố trí các loại hình vui chơi, giải trí xem kẽ cây xanh, tận dụng tối đa những cây xanh hiện có không ảnh hưởng đến chức năng sử dụng đất, trồng thêm nhiều cây xanh bóng mát phù hợp khí hậu địa phương; không xây dựng công trình kiến trúc.

### **5.4. Không gian nhạc nước**

Khu đất có ký hiệu: NN-01.

- Chức năng: Là không gian biểu diễn, kết hợp giữa vòi phun nước trên nền nhạc và được chiếu sáng bằng hệ thống đèn led nhiều màu sắc.

- Diện tích khu đất 3.084 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 173,7 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân

Hương 20 m); Tổng diện tích xây dựng công trình kỹ thuật phục vụ: 50 m<sup>2</sup>; tầng cao 1 tầng (công trình phục vụ chỉ được xây dựng trong giới hạn 12 m kể từ giới hạn đường đỏ phía Đông đường Hồ Xuân Hương về phía biển);

### **5.5. Bến thuyền du lịch kết hợp cây xanh**

Khu đất có ký hiệu: BTDL.

- Có chức năng: Là không gian tập kết thuyền du lịch; đón, trả khách.

- Diện tích khu đất 1.919 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 99,5 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m); không xây dựng công trình kiến trúc; phải tận dụng tối đa những cây xanh hiện có không ảnh hưởng đến chức năng sử dụng đất, trồng thêm nhiều cây xanh bóng mát phù hợp khí hậu địa phương.

### **5.6. Công viên cây xanh**

Gồm có 10 khu được ký hiệu CV-01 đến CV-10

+ Tổng diện tích khu đất: 14.324 m<sup>2</sup>

+ Chức năng: Là không gian trồng các loại cây xanh có tổ chức hợp lý với chức năng chính là tạo cảnh quan, điều hòa khí hậu, đường dạo, nghỉ ngơi vui chơi; không xây dựng công trình kiến trúc. Cụ thể:

- **Khu CV-01:** Diện tích khu đất 933 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 45 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

- **Khu CV-02:** Diện tích khu đất 2.030 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 105 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

- **Khu CV-03:** Diện tích khu đất 527 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 30 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m);

- **Khu CV-04:** Diện tích khu đất 1.775 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 92,5 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

- **Khu CV-05:** Diện tích khu đất 2.425 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 128,5 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

- **Khu CV-06:** Diện tích khu đất 1.618 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 88 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

- **Khu CV-07:** Diện tích khu đất 1.232 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 61 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m);

- **Khu CV-08:** Diện tích khu đất 1.498 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 81,8 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

- **Khu CV-09:** Diện tích khu đất 1.356 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 75 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

- **Khu CV-10:** Diện tích khu đất 930 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 50 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

### **5.7. Vườn hoa bốn mùa**

Khu đất có ký hiệu: VH

- Có chức năng: Là không gian vườn với các loại hoa được trồng theo mùa, đảm bảo quanh năm đều có hoa, tạo ra không gian rực rỡ sắc hoa cả 4 mùa trong năm.; không xây dựng công trình kiến trúc;

- Diện tích khu đất 2.802 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 156 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

### **5.8. Công viên cây tạo hình**

Gồm 02 Khu đất có ký hiệu TH-01; TH-02

+ Tổng diện tích: 2.939 m<sup>2</sup>

+ Chức năng: là không gian cây xanh được cắt tỉa nghệ thuật. Ký hiệu TH-01, TH-02; không xây dựng công trình kiến trúc. Cụ thể:

- **Khu TH-01:** Diện tích khu đất 1.565 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 85,4 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

- **Khu TH-02:** Diện tích khu đất 1.374 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 68,7 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

### **5.9. Khu thể dục thể thao kết hợp cây xanh**

Gồm các Khu đất có ký hiệu từ TT-01 đến TT-04

+ Tổng diện tích: 5.183 m<sup>2</sup>

+ Chức năng: Là không gian phục vụ cho các hoạt động TDTT bãi biển như bóng đá bãi biển, bóng chuyền bãi biển kết hợp trồng cây xanh; phải tận dụng tối đa những cây xanh hiện có không ảnh hưởng đến chức năng sử dụng đất, trồng thêm nhiều cây xanh bóng mát phù hợp khí hậu địa phương, không xây dựng công trình kiến trúc.

- **Khu TT-01:** Diện tích khu đất 1.549 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 77,3 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m);

- **Khu TT-02:** Diện tích khu đất 2.018 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 117,7 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

- **Khu TT-03:** Diện tích khu đất 773 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 42,2 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m);

- **Khu TT-04:** Diện tích khu đất 843 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 42,1 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

### **5.10. Không gian điêu khắc kết hợp cây xanh**

Bao gồm các khu đất có ký hiệu từ ĐK-01 đến ĐK-03

+ Tổng diện tích: 3.881 m<sup>2</sup>

+ Chức năng: Là không gian nghệ thuật trưng bày các tác phẩm điêu khắc, tổ chức trại sáng tác, triển lãm sắp đặt nằm xen kẽ trong không gian cây xanh; tận dụng tối đa những cây xanh hiện có không ảnh hưởng đến chức năng sử dụng đất, trồng thêm nhiều cây xanh bóng mát phù hợp khí hậu địa phương; không xây dựng công trình kiến trúc.

- **Khu ĐK-01:** Diện tích khu đất 1.148 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 61 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m);

- **Khu ĐK-02:** Diện tích khu đất 928 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 50 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m);

- **Khu ĐK-03:** Diện tích khu đất 1.805 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 93,8 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

### **5.11. Khuôn viên vườn hoa Nguyễn Thị Lợi**

Khu đất có ký hiệu DTN

- Chức năng: Là không gian tưởng niệm Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân Nguyễn Thị Lợi;

- Diện tích khu đất 531 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 26,5 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

### **5.12. Quảng trường tâm linh kết hợp cây xanh.**

Khu đất có ký hiệu QTTL

- Chức năng: Là nơi tổ chức các lễ hội tâm linh mang bản sắc địa phương. Không xây dựng công trình kiến trúc; (phá dỡ toàn bộ khu thủy cung hiện trạng tạo không gian quảng trường tâm linh, lễ hội).

- Diện tích khu đất 1.139 m<sup>2</sup> (chiều dài dọc theo đường Hồ Xuân Hương 48,6 m; chiều rộng về phía biển tính từ giới hạn đường đỏ đường Hồ Xuân Hương 20 m).

### ***5.13. Bãi tắm công cộng phục vụ du khách và nhân dân trong vùng***

- Có chức năng: Sử dụng tắm biển tự do cho mọi du khách và nhân dân trong vùng (di chuyển toàn bộ thuyền bè của nhân dân trong khu vực sang vị trí khác để mở rộng bãi tắm theo quy hoạch);

- Diện tích bãi tắm: 113.750 m<sup>2</sup>.

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

### ***6.1. Quy hoạch giao thông***

Đường Hồ Xuân Hương có lộ giới 37,5m; trong đó: Lòng đường 11,25x2=22,5 m; Giải phân cách 3,0 m; Vĩa hè 6,0x2=12,0m.

### ***6.2. San nền***

- Nguyên tắc thiết kế: Căn cứ vào cao độ khống chế của khu vực đã được phê duyệt trong quy hoạch chi tiết khu vực đường Hồ Xuân Hương và cao độ nền hiện có của tuyến đã được quy hoạch và xây dựng hoàn thiện.

- Giải pháp thiết kế: Chọn cao độ thiết kế bám sát địa hình tự nhiên, đảm bảo thoát nước bề mặt tốt, giảm thiểu khối lượng san lấp mặt bằng, đảm bảo cảnh quan không gian xây dựng hợp lý, hài hòa. Cao độ thấp nhất của khu vực là 2,85m, cao nhất là 3,85m.

### ***6.3. Giải pháp thoát nước, nước thải và vệ sinh môi trường***

Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước riêng, nước mưa và nước thải thoát độc lập.

a) Thoát nước mưa:

- Lưu vực thoát nước là toàn bộ diện tích dự án nghiên cứu.

- Nước mưa thoát theo nguyên tắc tự chảy, nước trong các khu chức năng được thu gom thoát ra hệ thống thoát nước dọc đường Hồ Xuân Hương. Đối với nước mưa chảy tràn trên bãi biển thoát trực tiếp xuống biển.

#### b) Thoát nước thải :

- Nước thải thoát độc lập với nước mưa. Nước thải trong dự án được thu gom triệt để vào hệ thống dọc đường Hồ Xuân Hương thoát về trạm xử lý tập trung, xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Hệ thống thoát nước thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, khi cống đặt quá sâu thì dùng máy bơm nâng nước lên cao sau đó lại cho nước tiếp tục tự chảy.

- Triệt để lợi dụng địa hình sao cho nước thải tự chảy trong mạng lưới là nhiều nhất đảm bảo thu nước nhanh, hạn chế đặt nhiều trạm bơm.

- Khi bố trí cống thoát nước phải phối hợp với các công trình ngầm khác để đảm bảo việc xây dựng, khai thác sử dụng được thuận tiện.

- Tổng nhu cầu xử lý nước thải tập trung: 600 m<sup>3</sup>/ngđ.

#### b) Vệ sinh môi trường.

- Tiêu chuẩn chất thải rắn(CTR): Sinh hoạt: 1÷1,2kg/người.ngày.

- Giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn: Rác thải trong khu vực được thu gom và tập kết để vận chuyển và xử lý theo quy hoạch chung thị xã Sầm Sơn.

#### **6.4. Cấp nước**

- Nước sinh hoạt: lấy nước trực tiếp từ đường ống cấp nước dọc đường Hồ Xuân Hương;

- Nước tưới cây, rửa đường, tưới cây, nước cứu hỏa: Tận dụng nguồn nước mặt, nước tận dụng sau khi xử lý nước thải hoặc nước ngầm.

- Nhu cầu cấp nước khu vực nghiên cứu : 1.000m<sup>3</sup>/ngđ.

- Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng vòng kết hợp với mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và các nhu cầu khác;

- Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nổi D110, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả trung bình 150 m/ trụ.

### ***6.5. Cấp điện, chiếu sáng***

- Nguồn điện: Lấy từ trạm biến áp 110kV Sầm Sơn nằm phía Tây núi Trường Lệ (đường Trần Hưng Đạo).

- Trạm biến áp: Trạm biến áp dự kiến có công suất 100kVA-150kVA được đặt trong khu vực cây xanh. Trạm biến áp dự kiến là trạm treo kiểu mới, với diện tích nhỏ đảm bảo mỹ quan cho đường Hồ Xuân Hương. Tổng công suất dự kiến các TBA là: 500 kVA.

- Lưới điện hạ áp: Xây dựng lại các tuyến đường dây hạ áp hiện hữu không đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật và mỹ quan đô thị. Tiết diện dây dẫn được lựa chọn phù hợp với mật độ phụ tải của từng khu vực và thỏa mãn điều kiện tổn thất điện áp nhỏ hơn 5%.

- Định hướng chiếu sáng đô thị: Hệ thống chiếu sáng được thiết kế phù hợp với cảnh quan môi trường, cảnh quan kiến trúc, tạo ra được các điểm nhấn. Thiết kế hệ thống điện cho quảng cáo, lễ hội không ảnh hưởng đến mạng lưới chiếu sáng chung của đô thị.

### ***6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc***

Để đáp ứng các yêu cầu và đối tượng sử dụng dịch vụ và tiến độ thực hiện dự án nói trên, lựa chọn xây dựng mạng truyền thông theo công nghệ định hướng. Trong phạm vi Quy hoạch dự án chỉ đề xuất hệ thống hạ tầng thông tin bao gồm hệ thống ống luồn cáp và ga kéo cáp. Việc đầu tư hệ thống cáp và thiết bị đầu cuối do Chủ đầu tư thực hiện.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

- Công ty cổ phần tập đoàn FLC 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, làm cơ sở quản lý và thực hiện.

- Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND thị xã Sầm Sơn theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch được duyệt và theo quy định 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 nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thị xã Sầm Sơn; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa; Công ty cổ phần tập đoàn FLC 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;
  - Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
  - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
  - CVP, các PCVP UBND tỉnh;
  - Lưu: VT, CN.
- H10.(2015)QDPD\_QHCT ven bien Sam Son

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Anh Tuấn**