

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm văn hóa
thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

CHỦ TỊCH UBND THÀNH PHỐ SẦM SƠN

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Thông tư số 04/2022/TT-BXD, ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17/7/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 5129/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu H - Khu trung tâm thương mại và các đô thị mới thành phố Sầm Sơn;

Căn cứ các Kế hoạch số 29/KH-UBND ngày 29/01/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc triển khai lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2024; Kế hoạch số 1233/KH-UBND ngày 20/3/2024 của UBND thành phố Sầm Sơn về kế hoạch triển khai lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Sầm Sơn năm 2024;

Căn cứ Công văn số 5548/UBND-CN ngày 27/4/2021 của UBND tỉnh về

chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm văn hóa thành phố Sầm Sơn;

Căn cứ Công văn số 9044/SXD-PTĐT ngày 30/11/2024 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc tham gia ý kiến về nội dung Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm văn hóa thành phố Sầm Sơn.

Xét đề nghị của Giám đốc Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố Sầm Sơn tại Tờ trình số 1118/TTr-QLDA ngày 29/10/2024; của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo kết quả thẩm định số 1014/BCTĐ-QLĐT ngày 03/12/2024 về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm văn hóa thành phố Sầm Sơn.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm văn hóa thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa với các nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi, ranh giới khu đất lập quy hoạch:

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa phận phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn. Phạm vi, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp Khu tái định cư Châu Thành, Đền thờ An Dương Vương và Công chúa My Châu.
- Phía Đông: Giáp đường Tây Sầm Sơn 5.
- Phía Nam: Giáp quốc lộ 47.
- Phía Tây: Giáp khu vực khoanh vùng bảo vệ di tích Đền thờ An Dương Vương và Công chúa My Châu.

Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 12,8ha.

2. Chức năng: Là khu trung tâm văn hóa thành phố với các chức năng Trung tâm văn hóa - Cung thiếu nhi; Bảo tàng - thư viện; bãi đỗ xe và cây xanh, mặt nước...

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- a) Sức chứa dự kiến: Tối đa khoảng 2.000 người;
- b) Chỉ tiêu sử dụng đất:
 - Mật độ xây dựng tối đa: 12,1%;
 - Tầng cao tối đa: 3 tầng;
 - Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,3 lần;
 - Tỷ lệ đất cây xanh, mặt nước: 36,6%;

- Bãi đỗ xe: chỉ tiêu $25\text{m}^2/1$ chỗ đỗ/100 m^2 sàn; đáp ứng tối đa 200 chỗ đỗ.

c) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp nước: $2\text{ lít}/\text{m}^2$ sàn/ngày đêm; tưới cây xanh, khuôn viên $3\text{ lít}/\text{m}^2$ /ngày đêm; rửa sân đường $0,4\text{ lít}/\text{m}^2$ /ngày đêm.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải: 100% lượng nước cấp sinh hoạt;

- Tiêu chuẩn rác thải: $1,2\text{ kg}/\text{ng}-\text{ngày.đêm}$, thu gom, xử lý 100%;

- Tiêu chuẩn cấp điện: $30\text{W}/\text{m}^2$ sàn; chiếu sáng khuôn viên, cây xanh $0,5\text{W}/\text{m}^2$; chiếu sáng sân đường nội bộ $1\text{W}/\text{m}^2$.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

TT	Tên hạng mục	Diện tích (m^2)	Diện tích sàn tối đa (m^2)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
*	Diện tích lập quy hoạch	128.072,93				100,0
I	Đất trung tâm văn hóa	90.815,50				
1	Công trình xây dựng	10.468,26	15.972,4	11,5		11,5
1.1	<i>Trung tâm văn hoá kết hợp Cung văn hóa thiếu nhi</i>	3.824,14	11.472,4		3	
1.2	<i>Bảo tàng kết hợp thư viện</i>	1.500,00	4.500,0		3	
1.3	<i>Nhà vệ sinh công cộng</i>	165,00			1	
1.4	<i>Bãi đỗ xe</i>	4.979,12			1	
2	Cây xanh, mặt nước	33.273,00				36,6
4	Sân khấu ngoài trời	6.649,28				7,3
5	Quảng trường	1.300,24				1,4
5	Đài phun nước	1.177,80				1,3
6	Sân đường nội bộ	37.946,92				41,8
II	Đất giao thông đô thị	37.257,43				41,0

5. Tổ chức không gian:

- Phù hợp định hướng của Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - khu H; khớp nối đồng bộ với các quy hoạch, dự án có liên quan.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chú trọng đến việc phát huy các lợi thế điểm nhìn tiếp giáp với các tuyến đường trục chính trong đô thị (Quốc lộ 47, đường Tây Sầm Sơn 5) tạo nên các công trình có điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan và tiện ích của không gian công cộng; tổ chức giao thông tiếp cận, giao thông nội bộ thuận tiện cho các hoạt động đông người; đồng thời kết hợp hài hòa

với các công trình kiến trúc điểm nhấn trong khu vực (trung tâm hành chính thành phố, khu đô thị Sông Đơ,...) tạo nên tổng thể đồng bộ, hiện đại, năng động; hài hòa với không gian Đền thờ An Dương Vương và Công chúa My Châu.

5.1. Cấu trúc phát triển không gian:

Bao gồm các khu chức năng chính như sau:

- Khu bảo tàng - thư viện (không gian tĩnh): Bố trí riêng biệt tại khu vực phía bắc khu vực lập quy hoạch.

- Khu trung tâm văn hoá - cung văn hóa thiếu nhi (không gian động): Bố trí tại khu vực phía Đông khu vực lập quy hoạch.

5.2. Định hướng phát triển đối với các khu chức năng chính:

- Khu bảo tàng - thư viện: Là không gian xây dựng công trình kết hợp Bảo tàng và Thư viện, bao gồm khu vực xây dựng công trình chính, mặt nước, cây xanh cảnh quan và sân đường nội bộ. Đây là tổ hợp công trình có tính chất tĩnh lặng, vì vậy ưu tiên phát triển không gian phục vụ cho các hoạt động gần gũi và gắn liền với tính chất của công trình, hạn chế tổ chức các hoạt động tập trung đông người, ồn ào, đảm bảo gắn kết chặt chẽ và hài hoà với không gian Đền thờ An Dương Vương và Công chúa My Châu.

- Khu trung tâm văn hoá - cung văn hóa thiếu nhi: Là không gian chủ đạo với vai trò là trung tâm biểu diễn, tổ chức các sự kiện, hoạt động, sinh hoạt văn hoá - tinh thần của người dân thành phố. Không gian được thiết kế biểu thị sự vui tươi sống động, mang lại cảm giác thoải mái, phấn chấn do đó hình thức kiến trúc cảnh quan cũng như tổ chức không gian tổng thể phải đảm bảo thẩm mỹ, tính nghệ thuật cao. Ngoài ra, đây là không gian thường xuyên diễn ra các hoạt động tập trung đông người vì vậy cần có những không gian trống, quảng trường nhỏ kết hợp với các yếu tố cảnh quan nhằm đa dạng mục đích sử dụng cũng như tạo thuận tiện cho việc thoát người và phương tiện.

6. Thiết kế đô thị:

6.1. Đối với Khu bảo tàng - thư viện:

Công trình xây dựng chính (Công trình bảo tàng kết hợp thư viện):

- Quy mô xây dựng 03 tầng;

- Hình thức kiến trúc, màu sắc phải có tính thẩm mỹ cao, độc đáo, tránh các hoa văn họa tiết không phù hợp với văn hoá dân tộc nhằm đảm bảo hài hoà với không gian tổng thể và bổ trợ cho không gian khu vực Đền thờ An Dương Vương và Công chúa My Châu.

6.2. Đối với Khu trung tâm văn hoá - cung văn hóa thiếu nhi:

Công trình xây dựng chính (Công trình Trung tâm văn hoá kết hợp cung văn hóa thiếu nhi): Đây là công trình trọng tâm, là điểm nhấn kiến trúc cảnh quan quan trọng.

- Quy mô xây dựng 03 tầng.
- Hình thức kiến trúc đặc sắc, ấn tượng; màu sắc, vật liệu sử dụng phải có tính thẩm mỹ cao kết hợp hiệu ứng ánh sáng (tự nhiên và nhân tạo) cùng cảnh quan mặt nước; tận dụng được tầm nhìn từ các tuyến giao thông chính.

6.3. Đối với Khu vực bãi đỗ xe, sân đường nội bộ:

- Phần bãi đỗ xe: Có thể xây dựng các mái che cách điệu, tạo hình hài hòa với không gian chung. Tuy nhiên, công trình chiều cao không lớn và hình thức mái che đảm bảo thẩm mỹ, thông thoáng và không sử dụng các vật liệu bao che nhằm bịt kín không gian. Phần nền sử dụng các loại vật liệu đảm bảo tính ổn định, bền vững.

- Sân đường nội bộ: Sử dụng các loại vật liệu lát nền có tính thẩm mỹ cao, bền vững và tổ hợp màu sắc để tạo hình nền hài hoà với các công trình kiến trúc để tăng thêm sức hấp dẫn cho không gian tổng thể.

6.4. Khu vực quảng trường văn hóa kết hợp sân khấu biểu diễn ngoài trời:

- Khu vực sân khấu biểu diễn: Thiết kế đảm bảo khoảng nhìn, lối lên xuống dễ dàng tiếp cận; sử dụng các vật liệu có tính ổn định, bền vững, không sử dụng các vật liệu trơn trượt, dễ mài mòn.

- Khu vực quảng trường văn hóa: Đảm bảo không gian rộng rãi, thoáng đãng và sử dụng linh hoạt cho nhiều hoạt động; dễ dàng tiếp cận hoặc thoát người khi cần thiết; sử dụng các loại vật liệu lát có tính ổn định, bền vững, khuyến khích việc kết hợp hay sử dụng các vật liệu có tính thẩm mỹ nhưng phải đảm bảo bề mặt bằng phẳng.

6.5. Không gian cây xanh, mặt nước:

- Phần cây xanh bóng mát: Sử dụng các loài cây được trồng trong đô thị và có đặc tính phù hợp với khí hậu và thổ nhưỡng địa phương, kết hợp trồng các loài hoa cây cảnh để tạo môi trường kiến trúc cảnh quan xanh mát sinh động, hấp dẫn. Các cây xanh lớn được trồng đảm bảo khoảng cách để cây có điều kiện phát triển tuy nhiên kiểm soát chiều cao và độ vươn của cành nhằm đảm bảo bóng mát và độ thoát gió nhằm hạn chế gây đổ khi có mưa bão lớn. Phạm vi cảnh quan mặt nước phải thiết kế đảm bảo an toàn tiếp cận.

- Phần thảm cỏ, cây xanh cảnh quan và các tiểu cảnh: Là không gian trồng sử dụng công cộng, được tổ chức các loại cây đẹp có hoa, màu sắc sinh động, dễ tạo hình, thiết kế theo chủ đề; phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng; bố trí các tiểu cảnh, tranh tượng nghệ thuật mang tính giáo dục, giải trí cao; kết hợp hồ nước

với các hoạt động vui chơi trên hồ. Tổng thể đảm bảo hài hoà với các công trình kiến trúc lân cận. Khuyến khích sử dụng các hình thức tạo hình kiến trúc hiện đại, vui tươi không gian đặc sắc.

6.6. Các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật:

- Các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật được thiết kế đồng bộ, sử dụng công trình ngầm hoặc có kết cấu bao che, tạo hình thẩm mỹ để hài hòa với cảnh quan chung của khu vực (trạm biến áp phải đảm bảo an toàn điện; các công trình như nhà vệ sinh công cộng, khu vực tập kết rác thải không bố trí đầu hướng gió; các công trình bể xử lý nước thải, bể phốt, bể nước PCCC... hạ ngầm hoàn toàn).

- Chiều sáng ngoài nhà phải đảm bảo tính toán cho các khu vực quảng trường, bãi xe, sân đường nội bộ; đồng thời có tính toán chiều sáng cảnh quan, mặt nước sử dụng kết hợp các hiệu ứng ánh sáng để tăng tính hấp dẫn.

- Các lối lên xuống, giao thông sân đường nội bộ, công trình phải tính toán đảm bảo việc tiếp cận cho mọi lứa tuổi và người khuyết tật.

- Tường rào: Hạn chế việc dựng hàng rào kín, kiên cố; khuyến khích sử dụng các hàng rào mềm bằng các giải cây xanh cắt xén, vật liệu tạo hình để tăng mỹ quan, đảm bảo tầm nhìn cho công trình.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

Mạng lưới giao thông được xác định theo điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 và Quy hoạch phân khu H, bao gồm:

- Giao thông đối ngoại: Quốc lộ 47; Đường Tây Sầm Sơn 5; Tuyến ĐT1 cập nhật lộ giới theo quy hoạch phân khu H. Tổ chức các điểm kết nối, công đón cho phù hợp nhu cầu sử dụng của công trình trung tâm văn hóa thành phố và an toàn giao thông.

- Giao thông nội bộ: Trong khu vực khuôn viên bố trí lối đi giữa các khu nhà chức năng, bề rộng từ 3,0m ÷ 10,5m. Đảm bảo cho phương tiện PCCC tiếp cận và cho các phương tiện lưu thông một cách thuận tiện và an toàn.

7.2. Quy hoạch san nền:

Cao độ thiết kế phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 và Quy hoạch phân khu H. San nền dốc từ trung tâm khu đất lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền nhỏ nhất là $i = 0,04\%$. Cao độ nền chung khu vực từ +2,9 đến +3,5m.

7.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế đi riêng rồi thoát vào hệ thống

thoát nước chung của khu vực, sử dụng cống D800 - D1500.

- Trên tuyến cống thoát nước bố trí các hố ga thăm để xử lý sự cố, khoảng cách hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước, trung bình khoảng 25-35m/hố. Hố ga được thiết kế đảm bảo kỹ thuật, ngăn mùi.

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch : $i \geq i_{min} = 1/D$.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: khoảng 120 m³/ngđ.

- Nguồn nước được lấy từ đường ống cấp nước hiện có tại khu vực.

- Mạng lưới cấp nước là mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy. Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng kín kết hợp mạng cụt. Trụ nước cứu hỏa được bố trí dọc các tuyến đường trong khu vực với bán kính phục vụ của mỗi trụ chữa cháy tối đa 120m.

7.5. Quy hoạch cấp điện:

Nguồn điện cấp cho khu trung tâm văn hóa được lấy từ đường dây trung thế hiện có đi qua khu vực.

- Xây dựng mới trạm biến áp có công suất từ 630kVA cấp điện cho khu vực quy hoạch. Vị trí đặt trạm biến áp tại vị trí đất công cộng, cây xanh.

- Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm hạ thế từ các trạm biến áp đi dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các hạng mục công trình.

- Điện chiếu sáng: Các tuyến đường, không gian ngoài trời trong khuôn viên được chiếu sáng kết hợp đèn trang trí đảm bảo công suất chiếu sáng các tuyến đường. Dây dẫn cấp nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng được thiết kế đi ngầm.

7.6. Quy hoạch mạng viễn thông:

- Bố trí trạm BTS tại vị trí phù hợp, nguồn cấp từ hệ thống cáp viễn thông hiện có đi qua khu vực.

- Cáp thông tin liên lạc được chôn ngầm dưới vỉa hè và được luồn trong ống nhựa bảo vệ; các đoạn qua đường lòng trong ống thép chịu lực. Cáp được đi ngầm theo các tuyến đường nội bộ vào đến từng khu vực sử dụng.

7.7. Quy hoạch thoát nước thải:

- Mạng lưới thoát nước thải sử dụng hệ thống mạng lưới đi riêng so với thoát nước mưa.

- Lưu lượng nước thải thu gom bằng 100% lượng cấp nước sinh hoạt.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình sẽ được thu gom bằng hệ thống ống cống D300 đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường và được xử lý đảm bảo điều kiện trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

- Trên tuyến cống thoát nước D300 bố trí các hố ga thăm để xử lý sự cố, khoảng cách hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước, trung bình khoảng 25-35m /hố.

7.8. Thu gom chất thải rắn:

Tổng khối lượng rác thải dự kiến 2,0T/ngđ. Toàn bộ chất thải rắn được thu gom về điểm tập kết chung của khu vực sau đó vận chuyển về khu xử lý tập trung của thành phố Sầm Sơn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung trên; gửi Phòng Quản lý đô thị kiểm tra đóng dấu, lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý và thực hiện; chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch để nhân dân biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện; scan và gửi toàn bộ hồ sơ quy hoạch được duyệt cho Viện Quy hoạch Kiến trúc Thanh Hóa để công bố công khai trên cổng thông tin điện tử.

- Các Phòng, Ban, Đơn vị: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; UBND phường Quảng Châu và các đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND & UBND thành phố; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố; Chủ tịch UBND phường Quảng Châu; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Ban Thường vụ Thành ủy;
- Các PCT UBND thành phố;
- Lưu: VT, QLĐT.

CHỦ TỊCH

Lê Văn Tú