

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 02,
đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa**

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 3283/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 5086/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 2931/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 02, đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3071/SXD-QH ngày 20 tháng 5 năm 2025 về việc đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 02, đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 112/TTr-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2025 của UBND huyện Thọ Xuân).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 02, đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

1.1. Phạm vi, ranh giới

Khu vực lập quy hoạch phân khu thuộc một phần địa giới hành chính thị trấn Lam Sơn và các xã: Xuân Bái, Thọ Xương, Thọ Lâm, Xuân Hưng; huyện Thọ Xuân (thuộc các khu vực số 01 và 08, xác định theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 đã được phê duyệt); ranh giới khu đất cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp sông Chu;
- Phía Đông giáp Cảng hàng không Thọ Xuân;
- Phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh;
- Phía Nam giáp đường số 3 (QL.47).

1.2. Quy mô

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 2.281,2 ha.
- Quy mô dân số dự kiến đến năm 2040 khoảng : 62.400 người.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch

Là khu đô thị hỗn hợp đa chức năng, gồm: các khu dân cư, dịch vụ thương mại, dịch vụ nghỉ dưỡng, khách sạn, nhà hàng, bệnh viện, trường học, không

gian cộng đồng, không gian cây xanh và những diện tích phụ trợ khác; Trung tâm đào tạo và bồi dưỡng nguồn nhân lực phục vụ trong các khu, cụm công nghiệp - nông nghiệp dịch vụ hàng không; các tổ hợp nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và các vùng sản xuất tập trung quy mô lớn.

3. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

3.1. Dân số trong đồ án

Dân số dự kiến đến năm 2030 toàn khu vực quy hoạch khoảng 32.000 người; dân số dự kiến đến năm 2040 khoảng 62.400 người; trong đó:

- Dân số hiện trạng khoảng 17.200 người.
- Dân số phát triển (bao gồm cả dân số quy đổi) khoảng 45.200 người.

3.2. Các chỉ tiêu đất đai đạt được

- Đất xây dựng đô thị khoảng 1.218,62 ha; mật độ dân số trên diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 51,8 người/km².

- Đất đơn vị ở tại các khu vực phát triển mới bình quân tương đương khoảng 40,9 m²/người; trong đó đất nhóm nhà ở khoảng 28,0 m²/người.

3.3. Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đạt được của đồ án

- Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở/nhóm nhà ở mới khoảng 15,52 ha, đạt chỉ tiêu bình quân khoảng 3,4 m²/người;

- Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở khoảng 24,72 ha, đạt chỉ tiêu bình quân: 3,9 m²/người;

- Đất bãi đỗ xe khu vực phát triển mới khoảng 14,66 ha, đạt chỉ tiêu bình quân: 3,2 m²/người. Diện tích bãi đỗ xe sẽ được tiếp tục phân bổ tại các lô đất nhóm nhà ở, khu ở khi thực hiện các đồ án quy hoạch chi tiết nhằm đảm bảo chỉ tiêu bãi đỗ xe cho toàn đô thị phải đạt tối thiểu 4,8 m²/người (tăng 20% so với quy chuẩn, để dành đất bố trí trạm sạc công cộng cho các phương tiện giao thông không sử dụng nhiên liệu hóa thạch).

- Đất giao thông tính đến đường phân khu vực (không bao gồm đất giao thông tỉnh) chiếm khoảng 19,8% đất xây dựng đô thị (không bao gồm đất quốc phòng có trong khu vực).

4. Quy hoạch phân khu chức năng và tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

4.1. Quy hoạch các nhóm nhà ở/đơn vị ở

Toàn khu vực được chia thành 05 khu vực chức năng, cụ thể như sau:

a) Nhóm nhà ở A:

- Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Thọ Xương.
- Quy mô: Tổng diện tích khoảng 229 ha; quy mô dân số dự báo khoảng 1.600 người.
- Cấu trúc: Gồm các nhóm nhà ở hiện trạng và các công trình dịch vụ - công cộng hiện nay.

b) Nhóm nhà ở B:

- Vị trí: Thuộc địa giới hành chính thị trấn Lam Sơn và xã Xuân Bái.
- Quy mô: Tổng diện tích khoảng 244,59 ha; quy mô dân số dự báo khoảng 3.050 người.
- Cấu trúc: Gồm các nhóm nhà ở hiện trạng; có phát triển mới thêm các nhóm nhà ở tại phía Bắc.

c) Đơn vị ở C:

- Vị trí: Thuộc địa giới hành chính thị trấn Lam Sơn, xã Thọ Xương và xã Xuân Bái.
- Quy mô: Tổng diện tích khoảng 220,8 ha; quy mô dân số dự báo khoảng 26.350 người.
- Cấu trúc: Gồm các nhóm nhà ở hiện trạng ở phía Tây và phát triển mới thêm các nhóm nhà ở tại phía Nam của thị trấn Lam Sơn và phía Tây xã Thọ Xương.

d) Đơn vị ở D:

- Vị trí: Thuộc địa giới hành chính thị trấn Lam Sơn và xã Thọ Lâm.
- Quy mô: Tổng diện tích khoảng 960,6 ha; quy mô dân số dự báo khoảng 12.600 người.
- Cấu trúc: Gồm các nhóm nhà ở hiện trạng và phát triển mới thêm các nhóm nhà ở phía Bắc (xung quanh khu vực resort Lamori).

e) Đơn vị ở E:

- Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Thọ Lâm và xã Xuân Hưng.
- Quy mô: Tổng diện tích khoảng 599,9 ha; quy mô dân số dự báo khoảng 18.800 người.
- Cấu trúc: Gồm các nhóm nhà ở hiện trạng và phát triển mới thêm các nhóm nhà ở phía Bắc.

4.2. Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Khu vực hiện trạng (ha)	Khu vực phát triển mới (ha)	Tổng cộng (ha)	Tỷ lệ (%)
TỔNG CỘNG		2.000,49	280,69	2.281,18	100,00
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ (1+2)	937,93	280,69	1.218,62	53,42
I	DÂN DỤNG (1)	604,38	277,89	882,27	38,68
1.1	Đơn vị ở	518,12	184,68	702,80	30,81
1.1.1	Nhóm nhà ở ¹	406,65	122,55	529,20	23,20
a	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	403,47	0,90	404,37	17,73
b	Đất nhóm nhà ở mới	8,29	100,32	108,61	4,76
c	Đất hỗn hợp nhà ở xã hội	-	13,65	13,65	0,60
1.1.2	Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	10,60	4,92	15,52	0,68
1.1.3	Dịch vụ - công cộng đơn vị ở	13,66	11,06	24,72	1,08
a	Trường mầm non	1,79	-	1,79	0,08
b	Trường tiểu học	1,82	2,64	4,46	0,20
c	Trường THCS	2,92	4,36	7,28	0,32
d	Trạm Y tế, phòng khám đa khoa	0,51	0,45	0,96	0,04
e	Sân chơi + sân luyện tập	1,61	0,95	2,56	0,11
g	Trung tâm văn hoá thể thao	0,84	1,44	2,28	0,10
h	Chợ, thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	4,17	1,22	5,39	0,24
h1	Đất chợ	0,49	0,49	0,98	0,04
h2	Đất thương mại, dịch vụ	3,92	0,73	4,65	0,20
1.1.4	Đất bãi đỗ xe	5,31	3,32	8,63	0,38
1.1.5	Giao thông đơn vị ở	81,90	42,83	124,73	5,47
1.2	Dịch vụ - công cộng cấp đô thị	24,10	93,21	117,31	5,14
1.3.1	Đất dịch vụ cấp đô thị	13,63	28,79	42,42	1,86
1.3.2	Đất y tế cấp đô thị	-	-	-	-
1.3.3	Đất cây xanh đô thị	5,09	14,02	19,11	0,84
1.3.4	Đất TDTT cấp đô thị	3,50	8,23	11,73	0,51
1.3.5	Đất trường THPT	1,88	-	1,88	0,08
1.3.6	Đất trung tâm đào tạo NC	-	37,07	37,07	1,63
1.3	Đất giao thông đô thị	62,16	-	62,16	2,72

¹ Đất nhóm nhà ở: bao gồm nhóm ở đô thị và đất ở làng xóm đô thị hóa; đất nhóm nhà ở không bao gồm đất nông nghiệp gắn với đất ở tại các lô đất nhà ở thổ cư, nhà ở có vườn.

STT	Chức năng sử dụng đất	Khu vực hiện trạng (ha)	Khu vực phát triển mới (ha)	Tổng cộng (ha)	Tỷ lệ (%)
II	NGOÀI DÂN DỤNG (2)	333,55	2,80	336,35	14,74
2.1	Đất an ninh, quốc phòng	140,48	-	140,48	6,16
2.2	Đất công nghiệp	33,58	-	33,58	1,47
2.3	Đất du lịch	40,84	-	40,84	1,79
2.4	Đất cơ quan, trụ sở	1,08	1,52	2,60	0,11
2.5	Đất công trình đầu mối HTKT	10,76	-	10,76	0,47
2.6	Đất tôn giáo, di tích	20,74	-	20,74	0,91
2.7	Đất nghĩa trang	18,45	-	18,45	0,81
2.8	Đất dự trữ phát triển	40,02	-	40,02	1,75
2.9	Đất bãi đỗ xe ngoài đơn vị ở	-	6,03	6,03	0,26
2.10	Đất giao thông đối ngoại	27,60	13,11	40,71	1,78
B	KHU ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC	1.062,56	-	1.062,56	46,58
3.1	Đất sản xuất nông nghiệp	352,71	-	352,71	15,46
3.2	Đất nông nghiệp CNC	474,23	-	474,23	20,79
3.3	Đất lâm nghiệp	108,40	-	108,40	4,75
3.4	Mặt nước	127,22	-	127,22	5,58

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

5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất, tổ chức không gian

5.1.1. Các ô chức năng nhóm ở:

- Các ô chức năng nhóm ở mới dạng nhà ở riêng lẻ ký hiệu OM. Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; mật độ xây dựng thuần tối đa trong từng lô đất nhà ở riêng lẻ tùy thuộc vào quy mô diện tích lô đất tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của lô đất nhà ở riêng lẻ 02-05 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm tối đa 02 tầng; các trường hợp lô đất nhà ở riêng lẻ được cho phép xây dựng tầng cộng thêm được xác định trong Quy định quản lý ban hành theo đồ án. Hệ số sử dụng đất của các lô đất nhà ở liền kề và nhà ở độc lập tối thiểu 2,0 lần; các lô đất nhà ở biệt thự tối thiểu 1,0 lần; hệ số sử dụng đất tối đa của các lô đất nhà ở riêng lẻ không quá 7,0 lần.

- Các ô chức năng nhà ở xã hội gồm các ô có ký hiệu OXH. Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn 40%; chiều cao xây dựng phần trên mặt đất từ 05-12 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm từ 01-05 tầng.

- Các ô chức năng nhóm ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang ký hiệu HT. Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%. Chiều cao xây dựng cơ bản phần trên mặt đất của các lô đất nhà ở riêng lẻ tại khu vực hiện hữu cải tạo, chỉnh trang không quá 07 tầng; chiều sâu phần hầm, bán hầm không quá 02 tầng; hệ số sử dụng đất không quá 7,0 lần.

- Tổ chức không gian các nhóm ở đô thị và làng xóm đô thị hóa theo hướng tiện nghi và an toàn; tăng cường không gian xanh, không gian sinh hoạt cộng đồng và các dịch vụ tiện ích cho người dân sử dụng. Mỗi ô phố, nhóm nhà ở phải bố trí không gian vui chơi, nghỉ ngơi cho trẻ em và người lớn; bố trí đảm bảo hành lang cho người đi bộ, bãi đỗ xe cho dân cư.

- Thiết kế các công trình trong ô phố phải hài hòa về khối tích, chiều cao, màu sắc, hình dáng, thân thiện với môi trường và con người. Đối với các ô phố cải tạo, chỉnh trang, các ô phố làng xóm trong quá trình đô thị hóa cần xác định và lưu giữ các yếu tố đặc trưng, bản sắc truyền thống khi thiết kế đô thị và quy hoạch chi tiết; đảm bảo gắn kết, thuận tiện với các hoạt động dịch vụ và sản xuất nông nghiệp tại khu vực ngoại thị.

5.1.2. Các ô có chức năng dịch vụ - công cộng:

- Các chức năng dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở: Chiều cao xây dựng trên mặt đất của các công trình tối đa 07 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40% (đối với các khu vực hiện hữu sẽ được xem xét cụ thể trên cơ sở quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng). Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan theo hướng đảm bảo thuận lợi tiếp cận của người dân trong đơn vị ở.

- Các chức năng dịch vụ - công cộng dịch vụ cấp đô thị: Chiều cao xây dựng của các ô phố trên mặt đất tùy chức năng và vị trí theo thiết kế đô thị phân thành các loại ô phố thấp tầng có chiều cao tối đa 07 tầng; ô phố cao tầng có chiều cao 05-12 tầng; mật độ xây dựng tối đa trong các lô đất 60%. Hệ số sử dụng đất tối đa phải đảm bảo theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Tổ chức không gian các ô dịch vụ - công cộng cấp đô thị theo hướng tích hợp các chức năng, tối đa hóa hiệu quả sử dụng đất đô thị.

- Thiết kế các ô phố dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở phải đảm bảo hài hòa với các ô phố có chức năng nhóm nhà ở/đơn vị ở. Thiết kế các ô phố công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị phải theo từng cụm công trình, ưu tiên hợp khối thành các công trình khối tích lớn, tạo lập hình ảnh kiến trúc, cảnh quan chung cho đô thị.

5.1.3. Các ô đất có chức năng thương mại, dịch vụ:

- a) Thương mại, dịch vụ cấp đơn vị ở: Cải tạo, chỉnh trang hoặc mở rộng các ô đất chức năng chợ, dịch vụ thương mại cấp xã hiện có (chợ Mực Sơn, chợ

làng Đoàn Kết, ngân hàng Agribank tại thị trấn Lam Sơn; đại lý ô tô, siêu thị A&S tại xã Thọ Xương) và bố trí mới ô đất chợ, các ô đất dịch vụ thương mại cấp đơn vị ở tại xã Thọ Lâm; chiều cao xây dựng tối đa 07 tầng. Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất tùy thuộc vào diện tích lô đất và chiều cao tầng tương ứng tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

b) Thương mại, dịch vụ cấp đô thị: Các ô chức năng dịch vụ cấp đô thị đảm bảo theo quy hoạch chung đô thị đã phê duyệt. Chiều cao xây dựng của các ô phố trên mặt đất tùy chức năng và vị trí theo thiết kế đô thị phân thành các loại ô phố thấp tầng có chiều cao tối đa 07 tầng; ô phố cao tầng có chiều cao 05-15 tầng. Mật độ xây dựng tối đa trong các lô đất 80%. Hệ số sử dụng đất tối đa phải đảm bảo theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Tổ chức không gian các ô dịch vụ - công cộng cấp đô thị theo hướng tích hợp các chức năng, tối đa hóa hiệu quả sử dụng đất đô thị.

c) Dịch vụ du lịch: Hoàn thiện khu du lịch sinh thái hồ Mau Sủi - Resort Sao Mai (ô D4-DL:01) với định hướng là khu resort nghỉ dưỡng sinh thái, văn hóa tiêu chuẩn 5 sao. Chiều cao xây dựng trên mặt đất có chiều cao tối đa 05 tầng. Mật độ xây dựng gộp tối đa 30%. Hệ số sử dụng đất tối đa phải đảm bảo theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

5.1.4. Các ô chức năng cây xanh, công viên, quảng trường, TDTT:

- Các ô đất cây xanh công cộng ký hiệu CXCC, cây xanh chuyên dụng ký hiệu CXCD có mật độ xây dựng tối đa là 5%. Các ô đất thể dục thể thao ký hiệu TDTT có mật độ xây dựng tối đa 40%. Các ô đất xây dựng quảng trường có mật độ xây dựng tối đa 10%.

- Tổ chức không gian các ô phố cây xanh, công viên, quảng trường, thể dục thể thao đảm bảo cho sự nghỉ ngơi, vui chơi và sinh hoạt cộng đồng của người dân.

- Thiết kế các ô đất có chức năng cây xanh, công viên, quảng trường, thể dục thể thao thành các không gian trống, gắn kết các ô phố xây dựng công trình xung quanh thành hệ thống không gian đặc - rỗng trong đô thị một cách hợp lý.

5.1.5. Các ô đất có chức năng cơ quan, trụ sở: Các ô đất cơ quan, trụ sở có ký hiệu CQ, mật độ xây dựng tối đa 50%. Tổ chức không gian các cơ quan, trụ sở theo đặc thù, tính chất, chức năng của đơn vị. Thiết kế các công trình phải đảm bảo sự hài hòa với xung quanh, tăng cường diện tích cây xanh sử dụng hạn chế trong các ô đất xây dựng cơ quan, trụ sở.

5.1.6. Các ô đất sản xuất công nghiệp, kho tàng: Các ô đất sản xuất công nghiệp, kho tàng ký hiệu CN, mật độ xây dựng trong các lô đất tối đa 70%; tầng

cao trung bình các công trình chính 01-05 tầng; đối với các công trình đặc thù có lò cao, ống khói phải được xem xét riêng khi thẩm định thiết kế. Tổ chức không gian và thiết kế đô thị các ô đất sản xuất công nghiệp, kho tàng phải đảm bảo vận hành hợp lý, thiết kế các khu vực cây xanh cách ly đảm bảo che chắn tốt, hạn chế tối đa các ảnh hưởng môi trường không khí, tiếng ồn đối với đô thị.

5.1.7. Các ô đất đặc thù không quy định chung về chỉ tiêu sử dụng đất:

Các ô đất chức năng đất an ninh ký hiệu AN; các ô đất chức năng quốc phòng ký hiệu QP; các ô đất có chức năng hạ tầng kỹ thuật đầu mối ký hiệu HTKT, BX; các ô đất có chức năng là bãi đỗ xe có ký hiệu là P; các ô đất chức năng nghĩa trang có ký hiệu NT; Các ô đất lâm nghiệp có ký hiệu RSX, RDD.

Đối với các ô đất nêu trên, khi xây dựng căn cứ theo điều kiện thực tế và yêu cầu chuyên ngành để xác định chỉ tiêu sử dụng đất và tổ chức không gian.

5.2. Giải pháp thiết kế đô thị

5.2.1. Các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi

Khoảng lùi xây dựng công trình tại các ô đất được xác định căn cứ chỉ giới xây dựng các tuyến đường và yêu cầu kiến trúc, cảnh quan tại từng vị trí; đồng thời phải phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật hiện hành.

5.2.2. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn

a) Cảnh quan đô thị các khu vực trung tâm: Khu vực trung tâm tại thị trấn Lam Sơn và xã Thọ Lâm: Tổ chức cải tạo, chỉnh trang đạt tiêu chuẩn khu vực trung tâm đô thị loại III, trong đó sử dụng các quỹ đất công cộng, dân cư để bổ sung các công trình công cộng - dịch vụ, quảng trường và các khu cảnh quan.

b) Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:

- Đối với trục cảnh quan theo hướng Bắc - Nam là đường số 7 tại thị trấn Lam Sơn và đường số 8 tại xã Thọ Lâm, nghiên cứu giải pháp đường viên tạo bởi các công trình hai bên tuyến đường, sẽ có độ cao thấp dần về phía cầu Mực Sơn để không che lấp núi Mực. Cao dần về phía Nam đến nút giao giữa đường số 7 và đường số 37, tạo điểm nhấn cho ranh giới giữa khu vực nội ngoại thị.

- Đối với các trục cảnh quan theo hướng Đông - Tây là tuyến đường số 37 và QL.47C: Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu với hình thức thấp tầng kết hợp các công trình công cộng đô thị, nhà ở với tầng cao trung bình được định hướng đồng bộ, hiện đại tại các khu đô thị mới nằm hai bên QL.47C để tạo điểm nhấn cho khu vực trung tâm hiện hữu mở rộng; các công trình dịch vụ công cộng cao tầng và các khu trung tâm đào tạo nghiên cứu quy mô lớn nằm trên tuyến đường số 37 để tạo điểm nhấn cho khu vực phát triển mới.

c) Các khu vực không gian mở:

- Không gian lâm viên và quảng trường núi Mực: Núi Mực sẽ được định hướng theo mô hình “rừng trong đô thị” với các yêu cầu nghiêm ngặt như: Giữ nguyên hiện trạng, không tác động đến diện tích rừng phòng hộ hiện có; Chỉ tổ chức các đường dạo bộ, các điểm dừng, chòi nghỉ. Quảng trường được thiết kế cách điệu giữa các bồn hoa, thảm cỏ, đài phun nước và hình ảnh lịch sử.

- Không gian ven kênh Bắc: Cải tạo hệ thống đê kè, cảnh quan, phát triển hệ thống giao thông đi bộ và xe đạp dọc theo hai bên bờ sông.

- Không gian hai bên đường liên khu vực số 7, số 8: Hình thành các khu đất dịch vụ thương mại với tầng cao trung bình, hình thức kiến trúc đồng bộ, hiện đại hai bên các tuyến đường này để tạo điểm nhấn cho toàn bộ khu vực

- Không gian vùng nông nghiệp: Định hướng chuyển đổi chức năng sử dụng đất nông nghiệp tại khu vực xã Thọ lâm theo hướng nông nghiệp sinh thái, ứng dụng công nghệ cao kết hợp du lịch trải nghiệm, tạo không gian mở, vùng xanh để tạo khoảng đệm giữa khu vực phát triển đô thị và khu vực xã ngoại thị.

- Không gian kiến trúc cảnh quan tại các ngã, nút giao thông lớn gồm nút giao giữa đường số 7 với đường số 37; nút giao giữa đường số 8 với đường số 37.

d) Các công trình điểm nhấn:

- Công trình điểm nhấn là các tòa nhà cao tầng khu vực trung tâm dịch vụ tại nút giao đường số 7 với đường số 37.

- Tượng đài, vật kiến trúc lớn tại vị trí cửa ngõ phía Tây (nút giao giữa QL.47 với đường Hồ Chí Minh) và tại lâm viên - quảng trường núi Mực.

6. Giải pháp bố trí các khu vực nhà ở xã hội

Để đảm bảo nhu cầu nhà ở xã hội cho khu vực đô thị phát triển mới cũng như đáp ứng cho nhu cầu cho người lao động của Khu công nghiệp Lam Sơn – Sao Vàng, bố trí các lô đất xây dựng nhà ở xã hội tại phía Nam khu vực, các lô đất này có diện tích đủ lớn để tạo nên tổ hợp nhà ở và dịch vụ công cộng. Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội khoảng 13,65 ha, đạt tỷ lệ 11,1% đất ở phát triển mới.

7. Giải pháp tổ chức tái định cư

Trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng phát triển đô thị sẽ phải thực hiện di dân, giải phóng mặt bằng. Nhu cầu đất ở tái định cư (bao gồm tính toán cho việc tách hộ và nhu cầu tái định cư của các khu vực khác) đã được tính toán, bố trí trong các lô đất nhóm nhà ở mới của đồ án; vị trí, quy mô cụ thể sẽ được

xác định ở các dự án đầu tư liên quan trên cơ sở kiểm đếm thực tế và nguyện vọng của nhân dân.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại theo quy hoạch chung:

- Đường Hồ Chí Minh: Mặt cắt ngang giữ nguyên lộ giới quy hoạch trước đây hiện đang quản lý (lộ giới 140 m); bao gồm mặt đường chính, đường gom hai bên và giải phân cách.

- QL.47: Đoạn phía Nam khu vực lập quy hoạch có lộ giới 30m, mặt đường 2x8,5 m, dải phân cách 3 m, vỉa hè 2x5 m.

- QL.47C: Lộ giới 25 m, mặt đường 2x7,5 m, vỉa hè 2x5 m.

b) Các tuyến đường cấp đô thị:

- Tuyến đường số 7: Chỉ giới đường đỏ 55 m, lòng đường chính 2x12 m, vỉa hè 2x13 m, dải phân cách giữa 5 m.

- Tuyến đường số 8: Chỉ giới đường đỏ 43 m, lòng đường chính 2x12 m, vỉa hè 2x8 m, dải phân cách giữa 3 m.

- Các tuyến đường liên khu vực:

- + Tuyến đường số 35: Đoạn qua khu vực phát triển mới có Chỉ giới đường đỏ 25 m, lòng đường chính 15 m, vỉa hè 2x5 m. Đoạn qua khu vực hiện trạng có chỉ giới đường đỏ 17,5 m, lòng đường chính 7,5 m, vỉa hè 2x5 m.

- + Tuyến đường số 37: Chỉ giới đường đỏ 37 m, lòng đường chính 27 m, vỉa hè 2x5 m.

- + Tuyến đường số 52: Chỉ giới đường đỏ 20,5 m, lòng đường chính 10,5 m, vỉa hè 2x5 m.

- + Tuyến đường số 39: Chỉ giới đường đỏ 25 m, lòng đường chính 15 m, vỉa hè 2x5 m.

- + Tuyến đường số 40: Chỉ giới đường đỏ 26 m, lòng đường chính 16 m, vỉa hè 2x5 m.

- + Tuyến đường số 41: Chỉ giới đường đỏ 17,5 m, lòng đường chính 7,5 m, vỉa hè 2x5 m.

c) Các tuyến đường cấp khu vực:

- + Tuyến đường số 34, 35, 36, 38, 47, 54: Chỉ giới đường đỏ 25 m, lòng đường chính 15 m, vỉa hè 2x5 m.

+ Tuyến đường số 56: Chỉ giới đường đỏ 18 m, lòng đường chính 8 m, vỉa hè 2x5 m.

d) Các tuyến đường cấp nội bộ: Chỉ giới đường đỏ từ 9,5-17,5 m, lòng đường chính từ 5,5-7,5 m, vỉa hè từ 2-5 m.

e) Giao thông tĩnh, giao thông công cộng:

- Bãi đỗ xe: Tổng diện tích bãi đỗ xe 14,66 ha, chỉ tiêu đạt được 3,24 m²/người. Diện tích bãi đỗ xe sẽ được tiếp tục phân bổ tại các lô đất nhóm nhà ở, khu ở khi thực hiện các đồ án quy hoạch chi tiết nhằm đảm bảo chỉ tiêu bãi đỗ xe cho toàn đô thị phải đạt tối thiểu 4,8 m²/người (tăng 20% so với quy chuẩn, để dành đất bố trí trạm sọc công cộng cho các phương tiện giao thông không sử dụng nhiên liệu hóa thạch).

- Hệ thống xe buýt:

+ Vị trí các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường cấp khu vực trở lên, một số tuyến đường cấp nội bộ có thể bố trí xe buýt nhỏ.

+ Nguyên tắc bố trí trạm: Không bố trí trạm xe buýt trước khi vào nút giao thông chính; khoảng cách các trạm khoảng 300-500 m và không quá 800 m; xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây cản trở giao thông trên tuyến đường; vị trí, quy mô cụ thể được xác định theo quy hoạch chuyên ngành.

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật

a) Cao độ nền

- Tuân thủ cao độ khống chế tại Quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng: Các khu vực xây dựng mới tôn nền khu vực dân dụng lên cao độ tối thiểu +14.0 m, đảm bảo cao hơn mực nước ngập tính toán lần lượt là 0,3-0,5 m.

- Hướng dốc san nền phù hợp với hướng dốc tự nhiên, hạn chế tối đa việc đào đắp, đảm bảo thoát nước mưa tự chảy về các trục tiêu chính.

b) Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh, riêng hoàn toàn, được thiết kế tự chảy, chu kỳ lặp lại trận mưa gây tràn cống tối thiểu đối với cống chính là 5 năm.

- Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo phù hợp với tình hình hiện trạng, các quy hoạch và các dự án xung quanh, không bị ngập úng, khả năng tiêu thoát nhanh, hiệu quả.

- Căn cứ lưu vực thoát nước hiện trạng và phương án quy hoạch, tận dụng hệ thống thủy lợi hiện có để tiêu thoát.

8.3. Cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước trong ngày lớn nhất: $Q_{\max}=13.500 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$, nguồn cấp nước từ nhà máy nước số 1A và 1B đặt tại xã Xuân Bái.

- Lựa chọn mạng lưới cấp nước mạng vòng với ống phân phối và mạng cắt đối với ống dịch vụ. Trên mạng bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách trung bình 100-150 m/trụ. Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ.

8.4. Cấp điện và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện: $S_{tt} = 42,88 \text{ MVA}$. Nguồn cấp hiện tại từ Trạm biến áp 110 kV Thọ Xuân đặt tại thị trấn Lam Sơn có công suất 25x40 MVA, giai đoạn tiếp theo sẽ nâng cấp công suất lên 2x40 MVA.

- Mạng lưới trung thế (35 kV, 22 kV, 10 kV): Duy trì lưới điện 35 kV và phát triển lưới điện 22 kV. Toàn bộ lưới điện vận hành ở cấp điện áp 10 kV sẽ được chuyển sang vận hành cấp điện áp 22 kV và đi theo các tuyến đường quy hoạch. Các tuyến điện trung áp hiện không phù hợp sẽ được di chuyển đi theo các tuyến đường quy hoạch. Các khu đô thị mới và khu vực trung tâm thành phố lưới 35 kV, 22 kV được xây dựng mới, cải tạo và bố trí đi ngầm.

- Chiếu sáng đô thị: Cải tạo, nâng cấp, phát triển tất cả các loại hình chiếu sáng, gồm: chiếu sáng các công trình giao thông, chiếu sáng các công trình công cộng và chiếu sáng quảng cáo, lễ hội... Trang bị hệ thống điều khiển tự động, tập trung cho hệ thống chiếu sáng công cộng đô thị.

8.5. Hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu viễn thông của khu vực là 12.680 đường dây thuê bao.

- Bổ sung thêm các trạm thu phát sóng tại các khu vực quy hoạch mới để đảm bảo bán kính phục vụ và nâng cao chất lượng dịch vụ internet di động 5G và sau 5G. Xây dựng các tuyến cáp quang ngầm dọc các tuyến giao thông từ trạm viễn thông trung tâm về trạm truy nhập quang trong khu vực nghiên cứu. Xây dựng các cột ăng ten thu phát sóng thông tin di động không công kênh, nguy trang, dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu vực nghiên cứu. Phạm vi bán kính phủ sóng của 01 trạm từ 300-500 m, đáp ứng nhu cầu cung cấp dịch vụ thông tin di động băng thông rộng tốc độ cao.

8.6. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Tổng nhu cầu thoát nước thải: $10.800 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

- Khu vực quy hoạch được phân thành 2 lưu vực thoát nước:

+ Lưu vực 1: Thuộc phần diện tích nhóm nhà ở A, B và đơn vị ở C; nước thải dẫn về trạm xử lý nước thải số 5 được quy hoạch mới với công suất 12.000 m³/ng.đ.

+ Lưu vực 2: Thuộc phần diện tích đơn vị ở D, E; nước thải được dẫn về trạm xử lý nước thải số 6 được quy hoạch mới với công suất là 10.000 m³/ng.đ.

- Tổng nhu cầu thu gom và xử lý chất thải rắn: 69,95 tấn/ng.đ. Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về Khu xử lý CTR tại xã Xuân Phú.

8.7. Nghĩa trang

- Giai đoạn hiện tại duy trì và cải tạo các nghĩa trang hiện có trong khu vực. Trong tương lai, từng bước đóng cửa, di dời các nghĩa trang hiện có về nghĩa trang tập trung (Nghĩa trang nhân dân cấp huyện tại xã Xuân Phú, phía Tây đường Hồ Chí Minh, với diện tích khoảng 45 ha).

- Nghiêm cấm việc mai táng tự do; đóng cửa, trồng cây xanh cách ly các nghĩa trang không theo quy hoạch, tiến tới di dời về nghĩa trang tập trung khi cần thiết.

9. Các vấn đề liên quan đến quốc phòng, an ninh và biện pháp bảo vệ môi trường

9.1. Các vấn đề liên quan đến quốc phòng, an ninh

Các khu vực đất quy hoạch liên quan đến quốc phòng an ninh, điểm cao, khu vực phòng thủ phải được bảo vệ nghiêm ngặt theo quy định. Khi triển khai thực hiện các Quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư phải xin ý kiến các cơ quan an ninh, quốc phòng có thẩm quyền.

9.2. Các biện pháp bảo vệ môi trường

- Nước thải sau khi xử lý cục bộ tại các công trình, dự án phải được thu gom qua hệ thống cống thoát nước thải riêng biệt của đô thị và đưa về nhà máy xử lý nước thải tập trung đặt tại xã Thọ Lâm; nước sau khi xử lý đạt quy chuẩn về an toàn vệ sinh môi trường mới được xả ra nguồn tiếp nhận của khu vực.

- Việc phát triển đô thị không tránh khỏi sự đào xới đến mặt đất, cần tính toán lượng đất đào đắp thật hợp lý để hạn chế tối đa ảnh hưởng đến môi trường đất.

- Khuyến khích dùng khí tự nhiên hay dùng điện thay cho việc sử dụng nhiên liệu than dầu trong các công trình dịch vụ phục vụ ăn uống.

- Phương tiện giao thông công cộng hoạt động trong khu vực ưu tiên sử dụng xe điện hoặc xe sử dụng nhiên liệu là khí thiên nhiên hóa lỏng.

- Trồng cây xanh cách ly và bảo tồn mặt nước: Cây xanh, mặt nước trong khu vực có tác dụng điều hòa vi khí hậu, hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí (giảm bụi, ồn).

- Các trục giao thông chính bố trí dải cây xanh để hạn chế bụi và tiếng ồn.

- Chất thải rắn các khu chức năng phải được phân loại ngay tại nguồn phát sinh, cụ thể chất thải rắn sinh hoạt phân thành 3 loại: chất thải rắn hữu cơ, chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn có thể tái chế.

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

10.1. Chương trình ưu tiên đầu tư

a) Giai đoạn 2025-2030:

Ưu tiên dùng nguồn lực ngân sách và nguồn xã hội hoá đầu tư các dự án hạ tầng kỹ thuật giao thông:

- Xây dựng hoàn chỉnh dự án trục giao thông chủ đạo theo Quy hoạch chung gồm tuyến đường số 7, đường số 8, đường thị trấn đi trung tâm hành chính mới;

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung đô thị phù hợp với giai đoạn phát triển đô thị. Xây dựng các khu dân cư mới tại thị trấn Lam Sơn, xã Thọ Xương và xã Thọ Lâm.

- Bố trí tái định cư cho các khu dân cư hiện trạng phải di dời để dành mặt bằng xây dựng các khu chức năng đô thị.

b) Giai đoạn 2030-2040:

- Xây dựng các tuyến đường chính khu vực;

- Cải tạo, nâng cấp tuyến đường dân sinh hiện hữu thành tuyến liên kết;

- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung đô thị theo quy hoạch, đồng thời sắp xếp tái định cư cho các khu dân cư hiện trạng phải di dời;

- Xây dựng các khu dân cư mới;

- Thu hút, kêu gọi đầu tư để xây dựng các trường học trong hệ thống giáo dục; các công trình dịch vụ, thương mại, thể dục thể thao...

10.2. Nguồn lực thực hiện

Từ nguồn lực thu hút đầu tư phát triển hạ tầng đô thị trong nước và nước ngoài; từ nguồn ngân sách và các nguồn lực huy động hợp pháp khác.

11. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 02, đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa kèm theo quyết định phê duyệt đồ án

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Thọ Xuân có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh, xuất bản hồ sơ đồ án quy hoạch được phê duyệt để lưu trữ 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 phê duyệt.

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chung được phê 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 phê 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 quy hoạch phân khu trên Cổng 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 đúng 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 huyện Thọ Xuân; 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.

H7.(2025)QDPD_QHPK PK so 02

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



Mai Xuân Liêm