

UỶ BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HOÁ

Số: 4596 /QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày 25 tháng 11 năm 2016

### QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 2 - Khu dân cư  
đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa

### CHỦ TỊCH UBND 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 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 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 4480/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Lam Sơn Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 tầm nhìn sau năm 2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6300/SXD-QH ngày 02 tháng 11 năm 2016 về việc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu số 2 - Khu dân cư đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu số 2 - Khu dân cư đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

#### 1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch có diện tích 846,8 ha, thuộc địa giới hành chính thị trấn Sao Vàng (221ha) và các xã Thọ Lâm (184,7ha), Xuân Thắng (386ha), Xuân Sơn (55,1ha). Phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp Cảng hàng không Thọ Xuân;
- Phía Nam: Giáp Khu công nghiệp Lam Sơn - Sao Vàng;
- Phía Đông: Giáp Khu nông nghiệp công nghệ cao;
- Phía Tây: Giáp quy hoạch phân khu số 8 khu công viên cây xanh (theo quy hoạch chung).

## 2. Tính chất của khu vực lập quy hoạch:

- Là khu trung tâm cấp khu vực của đô thị Lam Sơn - Sao Vàng với kiến trúc cao tầng; với các chức năng chủ yếu là: Trung tâm hành chính; trung tâm y tế; trung tâm thương mại, dịch vụ; trung tâm giáo dục; trung tâm vui chơi giải trí - văn hóa - thể thao, cây xanh cảnh quan;

- Là khu dân cư đô thị Lam Sơn - Sao Vàng với các chức năng chủ yếu là: Nhà ở chính sách phục vụ tái định cư, khu đô thị mới.

## 3. Quy mô và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

### 3.1. Quy mô đất đai, dân số :

a) Quy mô đất đai: Tổng diện tích đất khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 là 846,8 ha.

b) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng 13.000 người.

- Dân số dự báo phát triển đến năm 2030 khoảng 60.000 người.

### 3.2. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU
<b>I</b>	<b>Dân số</b>		
1.1	Dân số trong khu vực thiết kế	người	63.092
1.2	Mật độ cư trú bruttô	người/ha đất xây dựng đô thị	86
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
2.1	Đất ở - có thể sử dụng linh hoạt cho các mục đích không gây ô nhiễm môi trường	m <sup>2</sup> /người	48
2.2	Công trình công cộng dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	6
2.3	Cây xanh công viên - TĐTT	m <sup>2</sup> /người	15
2.4	Giao thông	m <sup>2</sup> /người	32

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU
III	Hạ tầng xã hội		
3.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000dân	50
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15
3.2	Trường tiểu học	hs/1000 dân	65
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15
3.3	Trường THCS	hs/1000dân	55
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15
IV	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
4.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	23,9
4.2	Cấp nước sinh hoạt	l/người-ngđ	150
4.3	Cấp nước trường mầm non	l/cháu	100
4.4	Cấp nước trường học	l/học sinh	25
4.5	Cấp nước công trình công cộng	l/m <sup>2</sup> sàn	2
4.6	Thoát nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	150
4.7	Thoát nước trường mầm non	l/cháu	100
4.8	Thoát nước trường học	l/học sinh	25
4.9	Thoát nước công trình công cộng	l/m <sup>2</sup> sàn	2
4.10	Rác thải sinh hoạt	kg/người-ngđ	1
4.11	Rác thải công cộng	% CTR sinh hoạt	20
4.12	Cấp điện sinh hoạt	KW/hộ	2 - 3
4.13	Cấp điện dịch vụ công cộng	KW/m <sup>2</sup> sàn	0,02 - 0,03
4.14	Cấp điện trường học	KW/học sinh	0,12 - 0,15
4.15	Chiếu sáng đường phố	Cd/m <sup>2</sup>	0,4 - 1

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
	<b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b>	846,79				
A	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	836,69			100,00	133,96
I	<b>Đất dân dụng</b>	726,59			86,84	116,3
1	Đất nhóm nhà ở có thể sử dụng đa chức năng	244,12			29,18	39,1
-	<i>Đất dân cư hiện trạng cải tạo</i>	99,51	06-12	10-85	11,9	
-	<i>Đất đa chức năng phát triển mới (có thể gồm các chức năng: nhà ở, dịch vụ, giáo dục chuyên nghiệp, sản xuất TTCN sạch, cây xanh công cộng)</i>	123,96	05-12	10-85	14,8	

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
-	Đất tái định cư, nhà ở chính sách	20,65	05-12	20-90	2,5	
2	Đất trung tâm đa chức năng phát triển mới	76,92	05-12	20-90	9,2	12,3
3	Đất trung tâm đa chức năng phát triển trên cơ sở các khu chức năng hiện trạng cải tạo	57,86	05-12	20-90	6,9	9,3
4	Đất công trình công cộng đô thị	11,88	05-12	10-50	1,4	1,9
6	Đất công trình công cộng trong đơn vị ở	23,21	03-05	10-100	2,8	3,7
7	Đất cây xanh công viên, mặt nước - TDTT	110,98	-	-	13,3	17,8
	- Đất cây xanh công viên	84,55	01	00-15	-	
	- Đất cây xanh TDTT	2,15	03	00-50	-	
	- Mặt nước	23,59	-	-	-	
8	Đất giao thông đô thị	201,62	-	-	24,1	32,3
	- Giao thông khu vực	191,48	-	-	-	-
	- Bãi đỗ xe	10,14	15	0-85	-	-
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>110,12</b>	-	-	<b>13,16</b>	<b>17,63</b>
1	Đất dự trữ phát triển	82,74	-	-	9,9	13,2
2	Đất thuộc Cảng hàng không	7,67	-	10-70	0,9	1,2
2	Giao thông đối ngoại	19,71	-	-	2,4	3,1
<b>B</b>	<b>Đất khác</b>	<b>10,10</b>	-	-	-	-
1	Đất cây xanh cách ly	10,10	-	-	-	-

## 5. Tổ chức không gian và thiết kế đô thị.

### 5.1. Quy hoạch tổ chức không gian:

#### 5.1.1. Quan điểm và nguyên tắc chung:

- Phát triển Phân khu đô thị số 2 thành khu đô thị khang trang, hiện đại, có môi trường sống tốt, trên cơ sở cải tạo, nâng cấp các khu dân cư hiện hữu, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bổ sung các khu ở và chức năng đô thị mới, đáp ứng nhu cầu nhà ở khi hình thành và phát triển khu công nghiệp công nghệ cao giáp phía Nam khu vực quy hoạch và góp phần đáp ứng nhu cầu tái định cư trong quá trình phát triển đô thị.

- Các giải pháp quy hoạch đảm bảo khả năng phát triển đô thị từng bước, phù hợp với nhu cầu thực tế, trong khi vẫn đảm bảo khả năng hoạt động ổn định, hiệu quả của các quỹ đất nông nghiệp chưa được đô thị hóa.

- Đảm bảo kết nối thuận lợi, hài hòa về cảnh quan cũng như hạ tầng kỹ thuật giữa các khu dân cư cũ và các chức năng đô thị mới trong phạm vi lập quy hoạch.

#### *5.1.2. Các giải pháp tổ chức không gian tổng thể:*

Dựa trên đặc điểm địa hình hiện trạng, lựa chọn các vị trí ruộng trũng, kết nối với hệ thống mặt nước hiện trạng để tổ chức các khu công viên cây xanh, mặt nước công cộng.

- Hệ thống mặt nước được khơi thông và kết nối - đặc biệt là sông nhà Lê; Một số đoạn mở rộng tạo thành hồ cảnh quan. Điều chỉnh đoạn sông giao nhau theo quy hoạch chung ra phía Đông tiếp giáp với đường vào sân bay, để tránh sông, nắn tuyến qua khu vực dân cư hiện hữu, đồng thời tạo cảnh quan đa dạng, điểm mở không gian trên tuyến đường sân bay nhìn về phía đô thị.

- Hệ thống cây xanh mặt nước này là các không gian cảnh quan trong lõi đô thị, điều hòa vi khí hậu và tạo ra những khu vực xây dựng có giá trị kinh tế và cảnh quan.

Tổ chức các không gian xây dựng đô thị, tạo thế hội tụ về trung tâm.

- Sử dụng các khu vực đồi thấp và các khu công viên vùng trũng làm khung sinh thái cảnh quan để định dạng ra các không gian xây dựng đô thị giúp tạo ra nhiều quỹ đất có thể tựa vào vùng triền đồi, hướng ra mặt nước công cộng ở vùng thấp hơn, tạo ra cấu trúc đô thị nhấn mạnh được đặc trưng của đô thị vùng trung du, đồng thời, tạo ra nhiều quỹ đất giá trị cao.

- Tại quỹ đất tiếp xúc với không gian mở công cộng, xây dựng vỉa hè về phía có công trình xây dựng với bề rộng tối thiểu 5m, nhiều chỗ mở rộng vỉa hè thành quảng trường nhỏ, tạo điều kiện thuận lợi để phát triển dịch vụ. Có thể cho phép mở rộng không gian kinh doanh dịch vụ từ trong công trình ra một phần vỉa hè và quảng trường, nhưng phải đảm bảo không gian cho người đi bộ.

Tổ chức hệ thống trung tâm đô thị:

- Trung tâm đô thị đa chức năng khuyến khích phát triển dịch vụ và xây dựng mật độ cao ven hệ thống không gian mở công cộng, hình thành nên hệ thống trung tâm đô thị rõ nét, có bản sắc. Các trung tâm được sử dụng linh hoạt, đa chức năng. Chức năng chính là thương mại dịch vụ, nhưng phải đan xen với nhà ở trên mỗi tuyến phố.

- Trung tâm khu dân cư bao gồm:

Cải tạo, nâng cấp các công trình hiện trạng;

Quy hoạch phân khu đô thị số 2 thành 5 đơn vị ở; Bổ sung các công trình mới phù hợp với quy mô dân số quy hoạch, tại các vị trí tiếp giáp với đường khu vực.

Tổ chức không gian các công trình công cộng này cần đảm bảo: hướng mở của công trình khang trang, thuận lợi tiếp cận;

Bộ cục công trình có cạnh dài của công trình quay hướng Bắc và hướng Nam, hạn chế chiếu nắng trực tiếp vào công trình;

Tổ chức vịnh dừng xe phía trước công trình theo quy định.

Tổ chức hệ thống giao thông:

- Mạng lưới giao thông và các khu đất xây dựng được định dạng theo hệ thống cây xanh, mặt nước, tạo thế hội tụ về chuỗi cảnh quan không gian mở ven sông, tạo nên một khu trung tâm rõ nét và có bản sắc trong lòng đô thị.

- Đảm bảo kết nối trong khu vực lập quy hoạch, cũng như với các khu chức năng khác của đô thị.

## **5.2. Thiết kế đô thị:**

### **5.2.1. Khung thiết kế đô thị tổng thể:**

a) Hệ thống không gian mở công cộng và cây xanh mặt nước sinh thái

- Hệ thống không gian mở bao gồm: Hệ thống mặt nước, không gian cây xanh công cộng ven sông, suối; Đường giao thông và vỉa hè; Sân chơi, quảng trường và vườn hoa trong nhóm công trình:

- Hệ thống mặt nước: Duy trì, mở rộng và nối thông dòng chảy chính của sông, mở rộng một số đoạn thành hồ tạo cảnh quan.

- Tổ chức các quảng trường nhỏ/sân chơi trong khu dân cư, tạo không gian giao lưu cộng đồng. Các sân chơi này cần được tổ chức có 1 phía tiếp giáp với công trình xây dựng hoặc đường đi bộ, không tổ chức các sân chơi công cộng có tất cả các phía tiếp giáp với đường giao thông cơ giới. Tại các vườn hoa, quảng trường này, hạn chế việc trồng cây cảnh trang trí dạng cắt tĩa, chú trọng trồng cây bóng mát và cây cảnh theo ngôn ngữ tự nhiên, giảm thiểu công chăm sóc, mang giá trị thẩm mỹ cao, thân thiện, tạo nhiều không gian trồng thuận lợi cho hoạt động vui chơi. Bồn bảo vệ quanh gốc cây trên quảng trường, vỉa hè có thiết kế cùng cao độ với quảng trường, vỉa hè để tối đa diện tích sử dụng, hoặc được nâng cao lên thành ghế ngồi quanh gốc cây.

- Quảng trường, sân trồng quanh các mặt nước được thiết kế trồng cây bóng mát, bố trí ghế ngồi, điểm dừng nghỉ. Các sân này được lát gạch hoặc gạch lỗ đan xen với cỏ. Hạn chế diện tích sân trồng cỏ ở tỷ lệ thấp, đảm bảo nhu cầu trang trí và tăng khả năng thẩm thấu nước tự nhiên, tăng tối đa các diện tích sân trồng có phủ cây bóng mát thuận lợi cho hoạt động vui chơi. Tổ chức các tuyến đường dạo, các tuyến đường đi xe đạp và một số khoảng sân chơi, điểm dừng chân ngắm cảnh tại khu vực ven sông.

- Tất cả các tuyến phố phải được phủ cây bóng mát. Cây xanh bóng mát phải được thiết kế để tạo ra nhiều tuyến phố có sắc thái cảnh quan riêng. Chú ý các giải pháp nhấn mạnh hoặc làm rõ cảm nhận về mùa trong năm. Cây xanh đường phố cần trồng đúng kỹ thuật (sử dụng giá thể, tạo hành lang cho bộ rễ phát triển...), đảm bảo cây có thể phát triển đến mức độ trưởng thành, không gây nguy hiểm cho các hoạt động trên đường phố.

b) Thiết kế đô thị khu vực trung tâm: Hệ thống trung tâm đô thị được quy hoạch là các khu vực xây dựng mật độ cao, gắn với hệ thống không gian mở công cộng.

c) Tổ chức không gian các tuyến trục cảnh quan chính:

- Các tuyến cảnh quan ven không gian cây xanh - mặt nước: đặc trưng bởi các dãy phố xây dựng tập trung, mật độ khá cao, gắn với các quảng trường nhỏ, đan xen với các công trình có khối tích khá lớn, có khoảng lùi quanh công trình. Vía hè về phía công trình xây dựng có bề rộng tối thiểu 5m.

- Các trục cảnh quan gắn với các tuyến đường giao thông chính khu vực: Cảnh quan dọc tuyến được thay đổi, đan xen giữa không gian mở và không gian xây dựng; Tổ chức vỉa hè rộng tối thiểu 4m dọc tuyến; Khuyến khích xây dựng mật độ cao hợp lý, đan xen với các công trình có khối tích khá lớn, có khoảng lùi quanh công trình, đặc biệt là tại các vị trí thuận lợi đón tầm nhìn dọc tuyến.

- Trục cảnh quan đô thị dọc đường QL47 cũ: Duy trì mật độ xây dựng tương đối tập trung, đảm bảo an toàn cho giao thông và thuận lợi cho giao thông đối ngoại; Xây dựng một số cụm công trình dịch vụ hỗ trợ và khai thác giao thông đối ngoại.

d) Hệ thống công trình điểm nhấn

- Các công trình điểm nhấn được tổ chức tại các vị trí thuận lợi thu hút tầm nhìn, như: ven các không gian mở công cộng, đặc biệt là tại các điểm đón tầm nhìn dọc các trục đường hướng đến không gian mở công cộng và tại các khu vực thuận lợi đón tầm nhìn dọc các tuyến đường giao thông chính.

- Hình thức tổ chức các công trình điểm nhấn có thể là cao tầng, cũng có thể là các tổ hợp công trình hoặc công trình thấp tầng, có khoảng lùi khá lớn và tổ chức không gian cây xanh cảnh quan tốt trong khoảng lùi này.

### 5.2.2. Thiết kế đô thị cho các khu vực đặc trưng:

#### a) Các khu trung tâm đô thị:

- Khu trung tâm đô thị đa chức năng gắn với cảnh quan cây xanh mặt nước và các tuyến giao thông chính:

+ Hệ thống trung tâm đô thị được quy hoạch gồm các khu vực xây dựng mật độ cao, gắn với hệ thống không gian mở, đặc biệt là các quảng trường. Tạo bản sắc đô thị khu vực lõi trung tâm và tăng giá trị kinh tế của quỹ đất thông qua việc tăng tỷ lệ không gian mặt tiền gắn với hệ thống không gian mở công cộng.

+ Khuyến khích phát triển dịch vụ và bổ sung quảng trường dịch vụ, vỉa hè rộng ven các không gian mở công cộng. Bao gồm: Các khu trung tâm ven không gian cây xanh - mặt nước cảnh quan; các khu trung tâm ven các trục chính đô thị.

+ Mục tiêu chung là phải thiết kế được bộ mặt đô thị hiện đại, có bản sắc, nhưng đồng thời không quá hạn chế sự linh động trong sử dụng và thiết kế của mỗi công trình, để đảm bảo nâng cao được giá trị bất động sản.

+ Khoảng lùi công trình có thể bằng 0, cho phép các công trình hoạt động kinh doanh dịch vụ trên một phần hè phố, tạo nên một không gian thân thiện, sầm uất.

+ Tổ chức công trình có giá trị điểm nhấn tại các khu vực tiếp giáp với không gian cây xanh mặt nước công cộng, khu vực có tầm nhìn đẹp với tổ hợp kiến trúc độc đáo, tạo nên nét đặc trưng, ấn tượng tốt cho đô thị.

- Trung tâm khu dân cư: Nguyên tắc là tạo ra những khu đô thị mà mọi tiện ích đều có thể tiếp cận trong bán kính đi bộ, nên các công trình công cộng được bố trí đan xen hợp lý trong từng cụm dân cư.

+ Các công trình dịch vụ đô thị và dịch vụ công cộng cấp đô thị (như: Trường cấp 3, bệnh viện đa khoa quốc tế, chợ - trung tâm thương mại) được bố trí trên các trục giao thông chính để tăng khả năng kết nối, phục vụ cho cả các khu vực khác trong đô thị. Hình thức kiến trúc công trình thiết kế hiện đại, khang trang, không gian sử dụng thiết kế phù hợp với từng chức năng cụ thể.



đọc theo các tuyến đường tiếp giáp với khu vực chợ - trung tâm thương mại, phải thiết kế vỉa hè rộng tối thiểu 5m và có vịnh dừng xe về phía chợ - trung tâm thương mại để đảm bảo an toàn.

+ Công trình công cộng trong đơn vị ở được quy hoạch tạo thành lối không gian công cộng trong các đơn vị ở, gắn với các tuyến đường khu vực.

+ Quy hoạch đan xen công trình công cộng với các dãy phố có nhà ở để đảm bảo không có đoạn phố nào mà cả 2 bên đường đều là các bức tường của công trình công cộng.

b) Các khu vực đô thị đa chức năng phát triển mới đan xen các khu vực đô thị cải tạo chính trang.

- Các khu đô thị đa chức năng xây dựng mới

+ Khu vực được xác định là có chức năng và mật độ xây dựng linh hoạt, để đáp ứng theo nhu cầu thực tế trong quá trình phát triển, nhưng cần đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt nam về quy hoạch xây dựng và các quy định về môi trường. Đồng thời, tuân thủ quy định không có đoạn đường nào dài quá 300m mà cả hai bên đều là công trình không phải là nhà ở hoặc có hàng rào đóng kín.

+ Khu vực xây dựng mới với chức năng đa dạng, có thể là trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở hay các trường học, bệnh viện, trung tâm nghiên cứu... Tổ chức chuỗi không gian cây xanh, quảng trường công cộng kết nối các nhóm tổ hợp công trình. Tại các khu vực tiếp giáp với không gian cây xanh công cộng, bố trí các dịch vụ vui chơi, ăn uống, thể thao...

+ Phát triển đô thị mới đảm bảo kết nối hài hòa với các khu hiện hữu lân cận về không gian kiến trúc, cũng như vấn đề san nền xây dựng và đảm bảo thoát nước. Các cụm công trình xây dựng xen cây mới được bố cục với đa số công trình có cạnh dài của công trình quay hướng Nam hoặc hướng Bắc.

+ Một phần quỹ đất phát triển mới dành cho mục đích tái định cư và nhà ở chính sách. Các quỹ đất được lựa chọn trên cơ sở gắn với các tuyến đường giao thông hiện trạng, chủ yếu ở các xã Thọ Lâm, Xuân Thắng. Các quỹ đất này chia thành nhiều quy mô và được bố trí phân tán ra các khu vực thuận lợi cho việc định cư theo nhu cầu của nhân dân, không bố trí quá xa khu vực đang sinh sống, xây dựng công trình theo nhu cầu sử dụng.

- Các khu dân cư hiện trạng cải tạo, chỉnh trang:

+ Cải tạo và nâng cấp khu dân cư hiện hữu dựa trên việc duy trì cấu trúc hiện trạng, giữ nét đặc trưng của điều kiện đô thị vùng trung du.

+ Bổ sung hệ thống không gian mở cho đô thị như: sân thể thao, vườn hoa, quảng trường. Bổ sung và nâng cấp hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật kết nối và đồng bộ hóa với hạ tầng các khu đô thị mới.

+ Khuyến khích người dân cải tạo chỉnh trang công trình xây dựng, cảnh quan xung quanh đơn vị ở.

c) Các quỹ đất dự trữ phát triển: Vẫn duy trì hoạt động sản xuất nông lâm nghiệp và sẽ chuyển đổi thành đất đô thị khi có nhu cầu. Tuy nhiên, việc chuyển đổi quỹ đất này phải đảm bảo tính khả thi, để đảm bảo không lãng phí quỹ đất.

### ***5.3. Quy hoạch không gian chiều cao và mật độ xây dựng:***

Không gian chiều cao của công trình (bao gồm cả kết cấu chính của mái) đáp ứng các quy định về tĩnh không vùng tiếp cận theo ANNEX14 - ICAO. Toàn bộ ranh giới phân khu số 2 nằm trong phạm vi 4.000m quanh đường cất hạ cánh: quy định chiều cao công trình khống chế  $\leq + 63,2\text{m}$  so với mực nước biển (tương đương chiều cao xây dựng  $\leq 45\text{m}$ ). Cụ thể như sau:

- Khu trung tâm đa chức năng phát triển trên cơ sở các khu chức năng hiện trạng cải tạo: tầng cao xây dựng  $\leq 12$  tầng; Riêng các khu vực trung tâm nằm giữa khu vực đồi và công viên cây xanh mặt nước tầng cao xây dựng  $\leq 6$  tầng.

- Khu trung tâm đa chức năng phát triển mới: tầng cao xây dựng  $\leq 12$  tầng. Riêng các khu vực trung tâm nằm giữa khu vực đồi và công viên cây xanh mặt nước tầng cao xây dựng  $\leq 6$  tầng. Khu trung tâm nằm trong khu Đô thị Sao Mai, tầng cao xây dựng  $\leq 5$  tầng.

- Khu dân cư hiện trạng cải tạo: tầng cao xây dựng  $\leq 12$  tầng.

- Khu ở mới đa chức năng: tầng cao xây dựng  $\leq 12$  tầng. Riêng khu ở mới đa chức năng nằm trong khu Đô thị Sao Mai, tầng cao xây dựng  $\leq 5$  tầng.

- Khu tái định cư, nhà ở chính sách: tầng cao tối đa  $\leq 12$  tầng. Riêng khu ở tái định cư nằm trong khu Đô thị Sao Mai, tầng cao xây dựng  $\leq 5$  tầng.

## **6. Quy hoạch sử dụng đất theo các khu chức năng:**

### **a) Đất công trình công cộng:**

- Trong khu vực nghiên cứu, tổ chức hệ thống công trình phúc lợi công cộng bao gồm: trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS, trường THPT, bệnh viện, trung tâm văn hóa, chợ - dịch vụ, với tổng diện tích là 34,95 ha - trung bình 5,6m<sup>2</sup>/người. Trong đó:

+ Các công trình công cộng cấp đô thị được bổ sung thêm gồm có: một chợ nông sản và bách hóa tổng hợp 2,28 ha, bệnh viện Quốc tế 5,26 ha (nằm trong Khu đô thị Sao Mai - An Giang), và hai trường PTTH (4,34 ha).

+ Các công trình công cộng cấp đơn vị ở được bổ sung thêm gồm có: năm trường mầm non (tổng diện tích 4,84 ha), bốn trường tiểu học (tổng diện tích 4,39 ha), hai trường THCS (1,56ha và 1,54 ha), ba trung tâm văn hóa thể dục thể thao (nằm trong khu Đô thị Sao Mai - An Giang, tổng diện tích 1,23 ha) và bốn chợ - dịch vụ (tổng diện tích 3,16 ha).

- Đất công cộng dự trữ, diện tích 0,45 ha.

- Các công trình dịch vụ công cộng: được quy hoạch phù hợp với Quy chuẩn về Quy hoạch Xây dựng và khả năng đáp ứng cho nhu cầu trong hiện tại cũng như tương lai.

### **b) Đất các khu cây xanh công viên, kết hợp TĐTT:**

- Tổng diện tích đất cây xanh công viên, TĐTT khoảng 86,70 ha - đạt chỉ tiêu trung bình 13,9 m<sup>2</sup>/người; Trong đó đất TĐTT là 2,15 ha.

- Trong khu vực còn có quy hoạch đất cây xanh cách ly, diện tích khoảng 10,1 ha.

### **c) Quy hoạch các khu đất đa chức năng:**

- Các khu đất đa chức năng được quy hoạch gồm có:

+ Đất khu trung tâm đa chức năng phát triển trên cơ sở các khu chức năng hiện trạng cải tạo: Tổng diện tích các khu vực này là khoảng 57,86 ha.

+ Đất trung tâm đa chức năng phát triển mới: Tổng diện tích các khu vực này là khoảng 76,92 ha.

+ Đất khu dân cư hiện trạng cải tạo - có thể sử dụng cho các chức năng: ở, công trình dịch vụ, giáo dục - đào tạo, cây xanh công cộng, cơ sở sản xuất công nghiệp - TTCN sạch. Tổng diện tích các khu vực này là khoảng 99,51 ha.

+ Đất nhóm nhà ở mới đa chức năng - có thể sử dụng cho các chức năng: ở, công trình dịch vụ, giáo dục - đào tạo, cây xanh công cộng, cơ sở sản xuất công nghiệp - TTCN sạch. Tổng diện tích các khu vực này là khoảng 123,96ha.

+ Đất tái định cư, nhà ở chính sách có tổng diện tích 20,65 ha.

+ Đất dự trữ phát triển có tổng diện tích 82,74 ha.

+ Đất thuộc Cảng hàng không có tổng diện tích 7,67ha.

## **7. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố:**

### ***7.1. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:***

#### **a) San nền:**

- Tuân thủ cao độ khống chế quy hoạch chung đô thị Lam Sơn Sao Vàng: Xuân Thắng  $H \geq +16,0m$ ; Thọ Lâm  $H \geq +23,0m$ , thị trấn Sao Vàng  $H \geq +15,0m$ .

- Các khu vực đã xây dựng có cao độ nền  $H \geq +15,5m$  (thuộc Xuân Thắng),  $H \geq +22,5m$  (thuộc xã Thọ Lâm) và  $H \geq +14,5m$  (thuộc thị trấn Sao Vàng) giữ nguyên địa hình tự nhiên, khi cải tạo và xây dựng công trình mới chỉ san lấp cục bộ, cao độ nền phải đảm bảo phối kết với cao độ nền xung quanh và không được ảnh hưởng tới tiêu thoát nước chung.

- Khu vực xây mới đảm bảo cao độ khống chế và tuân thủ theo hướng thoát nước chung.

#### **b) Thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn.

- Kết cấu cống: dùng cống tròn bê tông cốt thép.

- Hướng thoát nước: thoát vào các sông, hồ và hệ thống cống thoát nước quy hoạch chung đô thị Lam Sơn Sao Vàng.

#### **c) Các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác:**

Kè hồ trong khu vực quy hoạch, sử dụng vật liệu bề mặt thân thiện môi trường, đảm bảo cảnh quan, hạn chế xói lở bờ.

## 7.2. Quy hoạch giao thông:

### a) Giao thông đối ngoại:

#### \*Đường đối ngoại:

- Tuyến đường QL47: quy hoạch mặt cắt ngang đường rộng 54m, trong đó đường chính có lộ giới 24m, 2 đường gom lộ giới 15m, hai giải phân cách hai bên phía tuyến đường gom mỗi bên 2m.

- Tuyến đường Sao Vàng - Ninh Bình hay “con đường di sản” kết nối các trung tâm văn hóa, di tích lịch sử mang tính quốc gia (Lam Kinh - Thành nhà Hồ - Hoa Lư), qua Phân khu đô thị số 2 gồm 2 đoạn với lộ giới như sau: Đoạn 1 từ nút giao với Quốc lộ 47 đến nút giao với đường số 3 có lộ giới 50m, gồm đường chính 26m, hai đường gom mỗi bên là 12m, hai giải phân cách phía đường gom mỗi bên 3m. Đoạn 2 từ nút giao với đường số 3 đến nút giao với đường vành đai phía Đông Bắc sân bay lộ giới 30,0m gồm lòng đường 17m; vỉa hè 2x5m; dải phân cách 3m.

### b) Giao thông khu vực:

- Tổ chức mạng lưới đường trên cơ sở các trục đường chính vuông góc và song song với Quốc lộ 47, hệ thống các trục đường chính hướng Bắc - Nam và Đông - Tây.

- Xây dựng các tuyến đường chính khu vực kết nối Đông Tây, Nam Bắc, tạo sự liên hệ thuận lợi giữa các khu vực trong đô thị. bề rộng 20-25m.

- Nâng cấp và xây mới hệ thống đường phân khu vực tạo sự liên hệ thuận tiện giữa các khu vực trong đô thị, bề rộng mặt cắt ngang đường 13m-15m.

### c) Các công trình giao thông:

- Bến xe: Xây dựng bến xe diện tích khoảng 4 ha tại nút giao Quốc lộ 47 với tuyến Sao Vàng - Nghi Sơn theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Lam Sơn-Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030.

- Bãi đỗ xe: Xây dựng các bãi đỗ xe tại các khu vực công cộng như khu vực trung tâm đô thị, khu thương mại dịch vụ, khu vui chơi. Tổng diện tích 9,54ha. Khi quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cần bổ sung bãi đỗ xe đảm bảo chỉ tiêu % đất giao thông.

### **7.3. Quy hoạch cấp nước:**

a) Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ hệ thống cấp nước theo quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng. Cụ thể khu vực thiết kế được cấp nước từ nhà máy nước số 1 đặt tại xã Xuân Tân công suất giai đoạn đầu 30.000m<sup>3</sup>/ngđ, nguồn nước thô được lấy tại nhánh sông Chu.

b) Tổ chức mạng lưới đường ống:

- Xây dựng thêm hệ thống mạng lưới phân phối, cấp nước cho các khu vực của khu vực.

- Mạng lưới đường ống phân phối được tổ chức thành 3 vòng khép kín và mạng đường ống cụt (cành cây).

- Đường ống có Ø80mm trở lên dùng ống gang; từ Ø50mm dùng ống thép tráng kẽm.

- Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0,4m; ống qua đường xe chạy độ sâu chôn ống không được nhỏ hơn 0,7m.

c) Chữa cháy:

- Chữa cháy áp lực thấp. Khi có cháy xe cứu hoả đến lấy nước tại các họng cứu hoả, áp lực cột nước tự do lúc này không được nhỏ hơn 10m.

- Họng cứu hoả được bố trí trên các tuyến ống 100mm trở lên.

- Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa là 150m.

- Họng cứu hỏa phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy; nên đặt ở gần ngã ba, ngã tư đường phố.

### **7.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện:**

a) Tổng nhu cầu cấp điện. Tổng phụ tải yêu cầu khu vực nghiên cứu thiết kế là 31.7MW tương đương 37.6MVA.

b) Nguồn điện:

- Giai đoạn đầu: Nguồn điện cung cấp cho khu vực được lấy từ trạm 110kV Thọ Xuân - 16+25MVA.

- Giai đoạn dài hạn theo điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị Lam Sơn - Sao Vàng sẽ đầu tư xây dựng mới Trạm biến áp 110kV số 1 nằm ở phía Nam khu vực nghiên cứu, công suất 2x25MVA.

c) Lưới điện:

- Lưới điện cao thế:

+ Tuyến đường dây 110KV Thọ Xuân - Triệu Sơn đi qua khu vực nghiên cứu, giai đoạn đầu sẽ được giữ nguyên, yêu cầu dành quỹ đất cho hành lang an toàn lưới điện.

+ Giai đoạn dài hạn khuyến khích hạ ngầm tuyến đường dây này (Chạy dọc theo Quốc lộ 47 mới) để đảm bảo an toàn, mỹ quan khu vực.

- Lưới điện trung thế:

+ Khu vực nghiên cứu sẽ sử dụng lưới điện phân phối 22kV.

+ Xây dựng mới 03 mạch vòng 22KV lấy nguồn từ trạm 110KV Số 1, để cấp điện cho các trạm biến áp 22KV khu vực và vùng phụ cận. Sử dụng dây nổi, cáp lõi nhôm bọc cách điện, tiết diện trục chính AAAC-185mm<sup>2</sup>, đường dây rẽ nhánh AAAC-120mm<sup>2</sup>.

- Lưới điện hạ thế:

+ Lưới điện hạ thế 0.4KV trong khu vực sẽ được đi nổi, dùng cáp vện xoắn ABC. Tiết diện các đường dây trục chính là ABC(4x120mm<sup>2</sup>).

+ Bán kính phục vụ của mạng lưới điện hạ thế đảm bảo nhỏ hơn hoặc bằng 300m. Kết cấu lưới hạ thế theo mạng hình tia.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Mạng lưới chiếu sáng trong khu vực dân cư sẽ được đi kết hợp với tuyến hạ thế 0,4KV cấp điện cho sinh hoạt. Sử dụng cáp vện xoắn ABC tiết diện 4x16mm<sup>2</sup>.

+ Đèn chiếu sáng dùng các loại đèn có mẫu mã, hình dáng đẹp, hài hòa với cảnh quan chung. Bóng đèn sử dụng loại Natri cao thế công suất 250/150W chiếu sáng chung cho đường phố.

+ Giai đoạn dài hạn: khi điều kiện cho phép khuyến khích hạ ngầm toàn bộ các tuyến đường dây trung thế, hạ thế, chiếu sáng để đảm bảo an toàn trong vận hành và mỹ quan đô thị.

d) Trạm biến thế:

- Cấp điện áp của trạm hạ thế xây dựng mới theo tiêu chuẩn là 22/0,4KV. Vị trí các trạm hạ thế được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với

bán kính phục vụ nhỏ hơn hoặc bằng 300m và gần đường giao thông để tiện thi công. Trạm hạ thế khuyến khích sử dụng loại trạm xây hoặc trạm hợp bộ.

- Dự kiến cần xây dựng 66 trạm hạ thế 22/0,4kV với tổng công suất 37.620kVA để cấp điện ổn định và lâu dài cho khu vực.

#### **7.5. Quy hoạch mạng lưới thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

a) Thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước.

- Tuân thủ quy hoạch chung xây dựng đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa và Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Sao Mai Lam Sơn - Sao Vàng, xã Xuân Thắng, huyện Thọ Xuân đã được phê duyệt. Khu vực thiết kế dùng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Tất cả các hộ gia đình, cơ quan, công trình công cộng..., đều phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách. Nước thải từ các công trình công cộng, các công trình nhà ở, sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, được thu gom vào hệ thống cống thoát nước thải đô thị.

- Nước thải được xử lý theo dây chuyền công nghệ làm sạch sinh học nhân tạo qua bể aeroten dùng bùn hoạt tính để giảm chỉ tiêu ô nhiễm BOD, COD, SS... Nước sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn TCVN 5942-1995 đối với nguồn loại B sau đó xả ra hồ điều hoà.

- Do điều kiện kinh tế và tiến độ xây dựng, trạm xử lý nước thải không thể xây dựng hoàn chỉnh ngay trong giai đoạn đầu. Để giảm bớt ô nhiễm môi trường, nước thải xử lý cục bộ qua bể tự hoại đặt trong từng công trình, bể xây 3 ngăn đúng quy cách, sau đó xả ra đường cống. Có thể sử dụng các loại bể tự hoại cải tiến có dòng chảy ngược và ngăn lọc (BASTAF) để giảm bớt ô nhiễm nước thải đầu ra.

b) Quản lý chất thải rắn (CTR):

- CTR cần được thu gom, phân loại thành 3 loại: chất thải rắn hữu cơ, chất thải rắn có thể tái chế và chất thải rắn vô cơ. CTR vô cơ được định kì thu gom; CTR hữu cơ được thu gom hàng ngày.

- CTR, sau khi phân loại, được chuyển về khu xử lý chất thải rắn tại xóm Bài, xã Xuân Phú (theo Điều chỉnh QHC đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa).



c) Quản lý nghĩa trang nhân dân: Khu vực nghiên cứu sử dụng nghĩa trang mới tại khu đồi phía Tây Nam xã Xuân Phú (theo Điều chỉnh QHC đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa).

#### **7.6. Thông tin liên lạc:**

- Khu vực thiết kế hiện nay nằm trong hệ thống bưu chính viễn thông huyện Thọ Xuân. Theo định hướng phát triển bưu chính viễn thông tỉnh Thanh Hóa, tổng đài TT. Sao Vàng và xã Xuân Thắng được nâng cấp và mở rộng dung lượng đáp ứng nhu cầu thuê bao khu vực quy hoạch.

- Mạng truyền dẫn khu vực cải tạo và tăng dung lượng cáp quang giữa các trạm chuyển mạch và tổng đài vệ tinh.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống công bể, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị. Và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác để tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Các nhà cung cấp dịch vụ điện thoại di động sẽ sử dụng những điểm thu phát sóng cũ, đồng thời bổ sung một số trạm theo công nghệ mới tại các vị trí lỗm tín hiệu. Trạm thu phát sóng mới sẽ được đặt tại vị trí trung tâm thuê bao, có quy mô từ 50-80m<sup>2</sup>.

- Các nhà cung cấp dịch vụ sẽ triển khai mạng Internet tốc độ cao bằng cáp quang đến tận thuê bao (FTTH). Đặc biệt, những khu thương mại, dịch vụ có thể triển khai hệ thống mạng internet không dây (Wifi, Wimax...).

- Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai mạng truyền hình tới những đơn vị có nhu cầu qua mạng cáp truyền hình hoặc Anten thu sóng.

#### **8. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:**

- Đầu tư phát triển dải đô thị ven đường vào cảng hàng không Thọ Xuân và ven quốc lộ 47 mới, tạo động lực phát triển kinh tế giai đoạn đầu.

- Đầu tư các khu tái định cư, khu vực đô thị phát triển mới.

- Chuẩn bị kỹ thuật:

+ San lấp nền tạo mặt bằng xây dựng khu tái định cư.

+ Xây dựng tuyến công thoát nước mưa trên tuyến QL47 và các tuyến đường chính khu vực, liên khu vực.

- Giao thông: Đầu tư xây dựng các tuyến đường 50m và tuyến đường 45m Bắc - Nam, đường 43m Đông - Tây.

- Phân điện:

+ Xây dựng mới tuyến đường dây 22KV kết nối mạch vòng cấp điện cho các trạm biến áp 22/0,4KV trong khu vực.

+ Xây dựng các trạm biến thế phân phối 22/0,4KV.

+ Xây dựng mới hệ thống điện hạ thế từ các trạm biến áp cấp đến các hộ tiêu thụ;

- Cấp nước: Xây dựng hệ thống đường ống cấp nước trong khu vực.

- Thoát nước thải vệ sinh môi trường

+ Xây dựng tuyến cống thoát nước thải chính trong khu tái định cư.

+ Xây dựng tuyến cống thoát nước thải trên tuyến QL47 và các tuyến đường chính khu vực, liên khu vực.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

a) UBND huyện Thọ Xuân có trách nhiệm:

- Phối hợp với Sở xây dựng và các đơn vị liên quan tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch phân khu được duyệt trong thời gian 30 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại Điều 53, 54 của Luật Quy hoạch đô thị.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu số 6 cho địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (thực hiện đúng theo quy định tại Điều 57 của Luật quy hoạch đô thị).

- 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.

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, nguồn khai thác từ quỹ đất bằng các cơ chế chính sách theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định hiện hành.

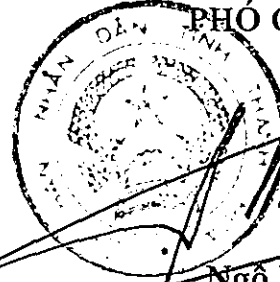
**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân 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;
  - Viện QHKT Thanh Hóa;
  - Lưu: VT, CN.
- H9.(2016)QDPD\_QHPK so 2 Lam Son Sao Vàng.doc

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Ngô Văn Tuấn**