

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ

Số: 4637/QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày 28 tháng 11 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 8 - Khu công viên cây xanh 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 6233/SXD-QH ngày 31 tháng 10 năm 2016 về việc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 8 - Khu công viên cây xanh 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 8 - Khu công viên cây xanh 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:

Phạm vi lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Thọ Xương (63,15 ha), xã Xuân Phú (90,07 ha) và Thọ Lâm (307,61ha), huyện Thọ Xuân; giới hạn như sau:

- Phía Tây giáp: Đường Hồ Chí Minh;

- Phía Đông giáp: Cảng hàng không Thọ Xuân;
- Phía Nam giáp: Đường số 7 (đường quy hoạch đô thị Lam Sơn - Sao Vàng);
- Phía Bắc giáp: Phân khu đô thị số 1.

2. Tính chất của khu vực lập quy hoạch:

Là khu công viên cây xanh đô thị bao gồm các chức năng: Sân golf; công viên vui chơi giải trí; công viên rừng (lâm viên); nghỉ dưỡng có vai trò tạo không gian kết nối các khu chức năng của đô thị Lam Sơn - Sao Vàng.

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 460,8 ha.

b) Quy mô dân số: Dân số dự báo tính toán đến năm 2030 khoảng 4.000 người (bao gồm cả dân số quy đổi). Trong đó:

- Dân số hiện trạng 300 người. Dự báo phát triển đến năm 2030 khoảng 500 người.

- Dân số quy đổi từ khách du lịch: Lượng khách trung bình trong ngày dự báo khoảng 2.600 người/ng.đ;

- Dân số quy đổi từ lao động phục vụ: Khoảng 780 -1000 người.

3.2. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
I	Dân số		
1	Dân số trong khu vực thiết kế	người	2.500
II	Chỉ tiêu sử dụng đất khu công viên		
1	Tỷ lệ đất sân, quảng trường	% đất khu công viên	12,15
2	Tỷ lệ đất cây xanh	% đất khu công viên	16,00
3	Tỷ lệ mặt nước	% đất khu công viên	4,64
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	13,36
2	Chỉ tiêu cấp nước		
	- Tưới cây	l/m ² sàn	3
	- Công trình công cộng, dịch vụ	l/m ² sàn	2
	- Sinh hoạt	l/ng.ngđ	120

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
3	Chỉ tiêu cấp điện		
	- Công trình công cộng, dịch vụ	W/m ² sàn	30-50
	- Sinh hoạt	KW/hộ	3-5
	- Quảng trường, sân, khu vui chơi	W/m ²	2-3
	- Chiếu sáng đường chính, bãi đỗ xe	W/m ²	1
4	Chỉ tiêu thoát nước thải	l/m ² sàn	2
	- Công trình công cộng, dịch vụ	l/m ² sàn	2
	- Sinh hoạt	l/ng.ngđ	120
5	Rác thải		
	- Công trình công cộng, dịch vụ	% CTR sinh hoạt	20
	- Sinh hoạt	kg/m ² -ngđ	1
6	Thông tin liên lạc		
	- Công trình Công cộng	thuê bao/ công trình	20-100
	- Sinh hoạt	thuê bao/ hộ	3
	- Dịch vụ	thuê bao/ 40-60 m ² sàn	2

4. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	11,97			2,60
-	Đất ở mới	4,96	07-20	10-85	1,07
-	Đất ở hiện trạng cải tạo	7,01	05	10-85	1,53
2	Công trình công cộng	0,11	01-03	15-40	0,02
3	Trường PTTH	1,34	05	10-50	0,29
4	Công trình dịch vụ	0,86	03	05-40	0,19
5	Công trình đa chức năng	9,11	05	20-85	1,98
6	Biệt thự	14,08	03	05-50	3,06
7	Cây xanh công viên, sân chơi công cộng, quảng trường	53,84	01	00-05	11,68
8	Đất cây xanh sinh thái lâm nghiệp	212,87	-	-	46,19
9	Đất cây xanh, thảm cỏ trong sân golf	73,72	-	-	16,00
10	Mặt nước trong sân golf	21,36	-	-	4,64
11	Đất giao thông nội bộ (bãi đỗ xe)	19,71	-	-	4,28
12	Đất giao thông chính đô thị	41,86	-	-	9,08
Tổng		460,83			100,0

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

5.1. Giải pháp quy hoạch tổng thể:

- Hệ thống công viên sinh thái núi bao gồm khu vực núi Đình Trầu phía Bắc và dãy núi Chì nằm ở phía Nam khu vực nghiên cứu, có vai trò làm khung nền cảnh quan chính cho toàn khu vực quy hoạch.

- Tại vùng đất phía Tây và phía Nam núi Chì (giáp đường Hồ Chí Minh), tổ chức khu trung tâm đa chức năng, khuyến khích phát triển dịch vụ.

- Các khu vực đất công viên vui chơi giải trí, vườn hoa công cộng được quy hoạch chủ yếu về phía Bắc và Tây Bắc khu vực thiết kế, giáp các khu dân cư đô thị theo quy hoạch chung. Trong đó, khu vui chơi cho trẻ em được tổ chức tại phía Tây núi Đình Trầu, khu vui chơi thể thao thanh thiếu niên phía Bắc núi Đình Trầu, khu vực vườn hoa khu vui chơi phía Bắc núi Chì - phía Nam đường số 3.

- Tại khu vực đất rừng sản xuất phía Đông Nam núi Đình Trầu, giáp đường số 3, tổ chức một số điểm cắm trại nằm đan xen trong khu rừng sản xuất.

- Giữ lại chính trang cụm dân cư hiện hữu nằm phía Đông Bắc núi Đình Trầu.

- Chính trang cụm dân cư phía Tây Bắc núi Chì, bổ sung một số quỹ đất ở và sân chơi công cộng để tạo thành nhóm nhà ở hoàn thiện.

- Quy hoạch sân golf tại phía Đông Nam khu vực thiết kế, theo vị trí đã được xác định trong quy hoạch chung.

5.2. Giải pháp thiết kế đô thị cho các khu vực đặc trưng:

5.2.1. Khu vực vườn hoa và khu vui chơi phía Nam đường số 3, phía Bắc núi Chì:

- Giải pháp thiết kế: sử dụng nước và ánh sáng, kết hợp với các mảng sân màu tạo hình tia kết nối từ các khu vực chân núi về phía giao điểm của hai tuyến đường giao thông, cũng đồng thời kết nối với khu dân cư phía Bắc đường số 3 (Phân khu đô thị số 1).

+ Vườn hoa thiết kế tạo thành các không gian có thể linh hoạt sử dụng cho các hoạt động vui chơi giải trí, nghỉ ngơi, hoạt động nhóm, biểu diễn văn hóa – nghệ thuật cộng đồng, trưng bày triển lãm ngoài trời, đọc sách và biểu diễn nghệ thuật ánh sáng... phục vụ chung cho toàn đô thị và phục vụ trực tiếp cho khu dân cư phía Bắc đường số 3.

+ Toàn bộ khu vực vườn hoa và khu vui chơi là một tập hợp các sân trồng có trồng cây bóng mát. Sân trồng là những mảng sân sơn hoặc lát gạch màu, đan xen với các ô trồng cỏ và ô chứa nước.

+ Dọc theo các khoảng sân, dưới tán cây, bố trí các ghế ngồi. Ghế ngồi có thể là dạng ghế có tựa để thuận lợi cho việc nghỉ ngơi, đọc sách, cũng có thể là dạng băng dài không tựa, để có thể ngồi quan sát theo các hướng. Đôi khi, bố trí dạng ghế băng đôi để tăng khả năng giao tiếp.

+ Sử dụng ánh sáng kết hợp với ghế ngồi, trên sân lát, trên cây... để tạo nên ấn tượng cảnh quan sinh động, hiện đại vào buổi tối.

5.2.2. Khu vui chơi thể thao thanh thiếu niên:

Vị trí: Nằm ở góc phía Tây Bắc núi Đình Trầu, giáp với phân khu đô thị số 1.

- Giải pháp thiết kế: Tạo địa hình phong phú để đáp ứng các hoạt động thể thao tương đối mạo hiểm, như: trượt ván, trượt patin, xe đạp địa hình, leo núi... Đối tượng phục vụ chính là thanh thiếu niên.

- Dọc theo trục, điểm xuyên các không gian dịch vụ giải khát, ăn nhẹ, cũng như các khu vực thư giãn, ngắm cảnh.

- Sân đường là cấu trúc quan trọng nhất định hình nên không gian sử dụng chính trong trục thể thao. Do tính chất của các môn thể thao được thiết kế trong khu vực, cấu trúc đường được thiết kế mềm mại, thuận theo chuyển động, kết hợp với việc tạo địa hình gồm nhiều cao độ khác nhau.

- Tùy theo kích thước và vị trí, hệ thống sân trong nằm giữa các luồng chuyển động (hoạt động thể thao) được sử dụng cho các mục đích đa dạng như: sân thể thao, sân chơi, công trình dịch vụ hoặc địa hình cảnh quan.

5.2.3. Khu trung tâm đa chức năng khuyến khích phát triển dịch vụ:

Vị trí : Là khu trung tâm mới, nằm phía Tây và Nam núi Chì, giáp đường Hồ Chí Minh và đường số 23.

- Giải pháp thiết kế trung tâm đa chức năng: Khu trung tâm đa chức năng gồm những công trình được quy hoạch mới với chức năng đa dạng linh hoạt và được khuyến khích phát triển dịch vụ đan xen với nhà ở.

- Mặt trước công trình tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh và đường số 23, mặt sau tiếp giáp với đồi cảnh quan, đường dạo.

5.2.4. Khu vui chơi dành cho trẻ em:

Vị trí: Nằm ở phía Tây núi Đình Trầu.

- Giải pháp thiết kế khu vui chơi dành cho trẻ em: Khu vui chơi trẻ em thiết kế để phục vụ các vận động như: trèo, leo, đi hầm, trượt, đu dây, nhún, nắm và giữ... để trẻ có thể đạt được các cảm giác : thử thách, rèn luyện, được kết nối, sáng tạo. Ngoài ra, quy hoạch một số công trình để tổ chức các hoạt động vui chơi trong nhà và một vài điểm dịch vụ nhỏ.

- Không gian vui chơi chính của trẻ được bố trí trên những khoảng sân cát, đáp ứng cho các lứa tuổi khác nhau (0-3 tuổi, 3-6 tuổi, 6-12 tuổi) và đảm bảo an toàn tốt hơn cho trẻ em nhỏ.

- Tổ chức các cụm sân nhỏ gắn với mỗi khu chòi nghỉ. Các sân này được trồng cây bóng mát xung quanh, tạo thành những không gian giao lưu ấm cúng theo nhóm.

- Nhà dịch vụ kết hợp chỗ ngồi nghỉ có mái được đặt ở vị trí có cột cao hơn, sát hơn về phía núi, bao gồm các chức năng: giải khát, quầy dịch vụ, gửi đồ, vệ sinh... và dịch vụ vui chơi trong nhà.

- Các sân trồng trồng cây bóng mát ở khu vực này liên thông với nhau, tạo thành một không gian thống nhất. Sân lát gạch cùng loại, màu sáng để tạo cảm giác sân rộng hơn, thành những mảng trống lớn cho trẻ chạy nhảy.

- Khu vực này cần bố trí nhiều chỗ ngồi nghỉ cho trẻ và người lớn đi cùng, chỗ ngồi được chia làm hai loại:

+ Chỗ ngồi có mái: bố trí trong các khu nhà dịch vụ, chòi nghỉ, dưới các giàn hoa.

+ Chỗ ngồi ngoài trời: Bố trí đầy đủ khắp khu vực để hỗ trợ cho các không gian vui chơi của trẻ em. Vật liệu chế tạo có thể là đá, gạch lát, gỗ, giả gỗ. Các chỗ ngồi phải được bố trí dưới cây bóng mát hoặc dưới giàn cây. Có thể nâng chiều cao các bồn quanh gốc cây để làm chỗ ngồi.

+ Chỗ ngồi không chỉ là dạng ghế băng mà có thể là cả mặt phẳng rộng để nằm, ngồi chơi theo nhóm trẻ.

5.2.5. Khu vực cắm trại trong đất sản xuất nông - lâm nghiệp:

Vị trí : Không gian cắm trại, sinh hoạt ngoài trời là không gian công cộng, được quy hoạch đan xen vào trong khu đất sản xuất nông – lâm nghiệp phía

Đông Nam của núi Đình Trầu. Khai thác chính cảnh quan sản xuất để làm phong nền cảnh quan cho các hoạt động vui chơi, giải trí trong khu vực này.

- Giải pháp thiết kế không gian cho khu vực đất sản xuất kết hợp với các khoảng sân cắm trại: Khu vực này được thiết kế là những mảng sân trống có thể tổ chức cắm trại và các tuyến đường dạo len lỏi trong các khu vực cây xanh xung quanh kết nối các khoảng sân này với nhau để du khách có thể di chuyển từ khu này sang khu khác một cách thuận lợi. Khu vực cây xanh còn lại vẫn là đất sản xuất của người dân địa phương. Tuy nhiên, các hoạt động sản xuất nông - lâm nghiệp trong khu vực này cần đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường, ngược lại cần là điển hình của các mô hình sản xuất sạch hoặc tạo ra được ấn tượng và giá trị của các khu rừng tương đối đa dạng, thân thiện, tăng thêm sức hấp dẫn đối với các hoạt động vui chơi giải trí.

- Tổ chức một cụm công trình dịch vụ để hỗ trợ cho các hoạt động ngoài trời trong khu vực này.

5.2.6. Các khu vực cây xanh sinh thái núi:

Vị trí: Là những khu vực núi cao trong khu vực nghiên cứu.

- Giải pháp thiết kế và khai thác cảnh quan khu vực đất cây xanh sinh thái lâm nghiệp: Cảnh quan cây xanh cũng như địa hình của các ngọn núi này đã khá đẹp. Quy hoạch tận dụng các giá trị cảnh quan hiện có, bổ sung các tiện ích như: đường đi lên núi, các điểm dừng chân, ngắm cảnh tại những vị trí có tầm nhìn đẹp. Kết hợp nguồn lực từ chính quyền và những người dân sinh sống tại khu vực để duy trì và thực hiện các chương trình bảo vệ và nâng cao đa dạng sinh học trong các khu vực này.

- Duy trì và cải tạo, chỉnh trang cụm dân cư hiện đang sinh sống trong khu vực núi Đình Trầu, đảm bảo chất lượng cảnh quan của khu lâm viên. Đồng thời bổ sung một cụm công trình dịch vụ về phía Tây Bắc cụm dân cư để phục vụ chung cho cả khu lâm viên, cũng như hỗ trợ cho hoạt động của khu vực cắm trại.

- Dãy núi phía Nam được quy hoạch toàn bộ là không gian công cộng, khu vực sân golf có giới hạn dừng ở chân núi. Từ trên núi phía Nam có thể tổ chức những điểm ngắm cảnh có tầm nhìn đẹp về phía sân golf.

5.2.7. Khu dân cư phía Tây:

Vị trí,: Là khu dân cư hiện trạng khá tập trung, nằm ở phía Tây khu vực nghiên cứu, tại góc giao giữa trục đường số 3 (đường quốc lộ 47 cũ) với đường gom của đường Hồ Chí Minh

- Giải pháp thiết kế cảnh quan khu dân cư phía Tây: Khu dân cư phía Tây được quy hoạch trên cơ sở giữ lại cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu tương đối tập trung trong khu vực này, bổ sung một số nhóm nhà ở mới (có thể là tái định cư) và sân chơi công cộng nội bộ để hoàn thiện không gian và chất lượng môi trường sống.

- Một số đoạn đường được mở rộng vỉa hè thành quảng trường nhỏ, tạo không gian thuận lợi cho các hoạt động dịch vụ, hỗ trợ cho hoạt động tại quảng trường vui chơi giải trí cũng như trực thể thao thanh thiếu niên quanh núi phía Nam.

5.2.8. Các công trình dịch vụ trong công viên:

Chủ yếu là dịch vụ văn hóa, ẩm thực, có quy mô phù hợp, hình thức kiến trúc thân thiện, lồng ghép trong không gian cây xanh của công viên.

Bộ cục công trình cần khai thác được hướng mở từ trên cao xuống, hoặc thể tựa núi, hướng ra các không gian quảng trường hoặc các không gian hoạt động công cộng lớn, tận dụng tối đa khả năng thưởng ngoạn cảnh quan của công viên.

5.2.9. Khu sân Golf:

Vị trí: Sân golf được quy hoạch nằm ở phía Đông Nam khu vực nghiên cứu, tại vị trí đã được xác định trong quy hoạch chung.

- Giải pháp thiết kế ảnh hưởng khu sân Golf:

- Khu vực sân golf được thiết kế với các chức năng cơ bản như:

+ Nhà câu lạc bộ

+ Sân đánh golf 18 lỗ

+ Nhà phụ trợ và sân tập

+ Cảnh quan cây xanh và mặt nước

+ Khu biệt thự nghỉ dưỡng

+ Bãi đỗ xe

- Nhà câu lạc bộ Golf: Câu lạc bộ sân golf được bố trí ở trung tâm khu chơi golf. Công trình câu lạc bộ được thiết kế với hình thức kiến trúc chất lượng cao, thiết bị cao cấp, sân cỏ cảnh quan và tầm nhìn rộng mở, không gian thoáng đãng, hướng tiếp cận dễ dàng, kết nối thuận tiện đến các đường golf.

- Khu vực sân golf: Tận dụng địa hình tạo ra hệ thống mặt nước kết hợp giữa tự nhiên và nhân tạo, vừa là cảnh quan cho khu vực và những chướng ngại

vật cho sân golf, vừa là hệ thống chứa nước điều hòa và hỗ trợ xử lý nước. Cần đảm bảo xử lý cục bộ nước thải và nước mặt của sân golf đạt đạt tối thiểu loại C theo tiêu chuẩn QCVN 40/2011/BTNMT trước khi thải ra hệ thống chung.

+ Bố trí sân golf 18 chố, các sân golf được thiết kế bám theo địa hình tự nhiên sẵn có của khu vực, hình dạng kích thước các lỗ golf đa dạng, phong phú về đường đánh tạo ra nhiều trải nghiệm cho người chơi. Đảm bảo thiết kế sân golf với đầy đủ các yếu tố cấu tạo cơ bản như: điểm phát bóng (teebox); Vùng bao quanh lỗ golf (green); Vùng nối từ điểm phát bóng xuống gần với vùng green (fairway); Các hố cát (bunker) - chướng ngại vật, bố trí đan xen giữa các vùng fairway, green.

+ Bảo tồn và nâng cao chất lượng cảnh quan địa hình và cây xanh khu vực đồi núi cao, tạo nên phong nền cảnh quan đẹp cho khu vực sân golf.

- Thiết kế cây xanh trong sân golf: Cây xanh trong sân golf có thể trồng rất đa dạng chủng loại, tùy theo đặc điểm khu vực mà chọn ra những loại cây ban địa, sống tốt và thích ứng với khí hậu.

+ Cỏ trong sân golf là yếu tố rất quan trọng, là chuẩn mực để đánh giá một sân golf tốt, đạt tiêu chuẩn. Các loại cỏ trồng trong sân golf cần đảm bảo chịu được điều kiện khí hậu huyện Thọ Xuân, Thanh Hóa và được chăm sóc đặc biệt.

+ Cỏ nhỏ trồng phía trong: Đây là vùng cỏ rất nhỏ trồng phía trong, xung quanh lỗ golf, đòi hỏi kỹ thuật trồng rất cao và chăm sóc đặc biệt để rễ cỏ phát triển sâu và chắc song lá cỏ phải mềm và non vừa đủ để cắt bằng thường xuyên làm cho bóng golf chạy theo đường thẳng không bị lệch hướng do cỏ gây ra. Mặt khác nữa cỏ phía trong không cần phát triển lá nhiều (nghĩa là cỏ vẫn sống phát triển rễ thật tốt và sâu nhưng hạn chế được sự phát triển của lá cỏ)

+ Cỏ lớn trồng phía xung quanh cỏ nhỏ: Đây là loại cỏ thô và chăm sóc đơn giản hơn rất nhiều so với cỏ nhỏ.

+ Cát trong sân golf là loại cát trắng tạo thành hố quanh các lỗ golf, tùy theo thiết kế của từng đường golf mà khoảng cách từ hố cát đến các lỗ golf gần hoặc xa, lớn bé khác nhau.

- Trạm bảo trì phụ trợ kỹ thuật sân Golf: Trạm bảo trì phụ trợ kỹ thuật sân golf nằm gần câu lạc bộ để có thể tiếp cận thuận tiện, dễ dàng, gồm các dịch vụ phụ trợ kỹ thuật như: bảo trì, bảo dưỡng, giải trí, hướng dẫn, sân tập, vườn ươm...

+ Khu biệt thự, nghỉ dưỡng trong sân golf:

+ Nằm ở phía Đông của sân golf, khu vực quy hoạch biệt thự tận hưởng được hướng gió mát của khu vực. Các dãy biệt thự được bố trí giữa khu cảnh quan, nằm trên địa hình đồi thoải tạo ra hướng nhìn từ trên cao ra khắp khu vực. Yếu tố cảnh quan và vị trí trong không gian tạo nên một khu vực biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp.

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

5.3.1. Quy hoạch không gian chiều cao:

Chiều cao các công trình trong khu vực nghiên cứu đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009.

- Khu vực quy hoạch có một phần nằm trong phạm vi 4000m quanh đường cắt hạ cánh: Được giới hạn trong phạm vi phía Tây và Nam các tuyến đường số 3 là đường nối từ Quốc lộ 47 với sân bay hiện nay, đường số 8 và vùng tinh không vùng tiếp cận 1 (xem sơ đồ kèm theo). Khu vực này được tổ chức các chức năng chủ yếu là các công trình thấp tầng, cây xanh công viên. Không chế chiều cao công trình nhỏ hơn +63,2m so với mực nước biển theo hệ tọa độ VN2000.

- Chiều cao công trình xây dựng trong các khu vực được khống chế như sau:

- Khu dân cư hiện hữu cải tạo nâng cấp và phát triển mới: tầng cao xây dựng ≤ 7 tầng.

+ Khu dịch vụ trong công viên: tầng cao xây dựng ≤ 2 tầng.

+ Khu biệt thự trong sân golf: tầng cao xây dựng ≤ 3 tầng.

+ Khu trung tâm đa chức năng: tầng cao xây dựng: ≤ 5 tầng.

+ Các công trình công cộng: tầng cao xây dựng tuân theo tiêu chuẩn chuyên ngành.

5.3.2. Quy hoạch mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng trong các khu đất xây dựng công trình tuân thủ QCXDVN về mật độ xây dựng, tương ứng với chiều cao công trình và kích thước lô đất, cũng như các quy định đối với công trình công cộng.

6. Giải pháp bố trí tái định cư:

Đa số đất ở trong khu vực nghiên cứu được giữ lại, cải tạo nâng cấp. Số ít dân cư nằm rải rác trong các khu chức năng phải di dời, giải tỏa thì được ưu tiên tái định cư tại chỗ - tại khu dân cư phía Tây Bắc, hoặc bố trí tập trung vào các khu tái định cư chung của toàn đô thị.

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) Quy hoạch san nền: Tuân thủ cao độ khống chế quy hoạch chung đô thị Lam Sơn Sao Vàng: Các khu công viên sinh thái núi và khu sân golf $H \geq +31,0\text{m}$; Khu dân cư phía Tây Bắc $H \geq +23,0\text{m}$

- Các khu vực đã xây dựng có cao độ nền $H \geq +30,5\text{m}$ (thuộc các khu công viên sinh thái núi và khu sân golf) và $H \geq +22,5\text{m}$ (thuộc dân cư phía Tây Bắc) 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.

- San nền cục bộ, tạo mặt bằng xây dựng sân Golf và các công trình phụ trợ.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

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

- Kết cấu cống: khu dân cư dùng cống tròn bê tông cốt thép, các khu công viên sinh thái núi, các khu vực xung quanh sân Golf bố trí mương nắp đan đón nước trên sườn núi, hạn chế chảy tràn trên bề mặt sân Golf trong mùa mưa.

- Hướng thoát nước: thoát vào hồ quy hoạch trong khu sân golf và hệ thống cống thoát nước quy hoạch chung đô thị Lam Sơn Sao Vàng.

c) Giải pháp 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.

- Các sườn dốc đào, đắp khu sân Golf được gia cố taluy, bề mặt phủ vật liệu tự nhiên, đảm bảo cảnh quan khu vực.

- Thiết kế chống thấm (vải địa kỹ thuật, đất sét..), kết hợp bổ sung giếng khoan nước ngầm đảm bảo ổn định mực nước trong mùa khô các hồ cảnh quan có nguồn sinh thủy hạn chế.

- Thiết kế cửa phai đóng mở ổn định lưu lượng nước trong các hồ cảnh quan khu vực sân Golf.

7.2. Quy hoạch giao thông:

Hệ thống đường giao thông chính trong khu vực được tuân thủ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung khu đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, cụ thể:

a) Giao thông đối ngoại: Tuyến đường Hồ Chí Minh: được mở rộng theo tiêu chuẩn 4-6 làn xe cao tốc; Mặt cắt ngang quy hoạch 140m, trong đó đường chính lộ giới 40m, 2 đường gom lộ giới mỗi bên 23m.

b) Giao thông đô thị:

* Đường chính đô thị:

- Nâng cấp mở rộng Quốc lộ 47 cũ thành tuyến đường trục chính đô thị, gắn kết huyện Thọ Xuân với các khu trung tâm kinh tế lớn của tỉnh. Mặt cắt ngang đường 30m.

- Xây dựng mới các tuyến đường chính đô thị theo hướng Bắc Nam và Đông Tây, tạo sự liên hệ thuận tiện giữa các khu vực trong đô thị, bề rộng mặt cắt ngang 43m-45m.

* Đường chính khu vực:

- Nâng cấp và xây mới hệ thống đường chính khu vực tạo kết nối thuận tiện giữa các tuyến đường chính đô thị và các khu chức năng, bề rộng mặt cắt ngang đường 25m-32m.

* Đường phân khu vực:

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

* Giao thông đối nội:

- Trong khu dân cư: xây dựng hệ thống đường nội bộ trong khu vực, đường ngõ, đường hẻm...đầu nối hợp lý với hệ thống đường khu vực, đường chính khu vực, bề rộng đường 13m.

- Trong khu vực công viên, sân Golf: Tổ chức các tuyến đường dạo đi lại thuận tiện có mặt cắt từ 3-6m

* Các công trình giao thông:

- Cầu cống: Các cầu cống trong khu vực nghiên cứu được xây dựng phù hợp với tải trọng, cấp đường, cụ thể tùy thuộc từng tuyến đường.

- Bãi đỗ xe: Xây dựng các bãi đỗ xe tại các khu vực công cộng như khu vực trung tâm đô thị, khu thể thao, khu thương mại dịch vụ. Tổng diện tích các bãi đỗ xe trong toàn khu là 8,1ha.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

a) Nguồn nước: Nước cấp cho khu vực nghiên cứu được lấy từ hệ thống cấp nước theo quy hoạch chung khu đô thị Lam Sơn - Sao Vàng với 2 nhà máy nước công suất lần lượt là 20.000m³/ngđ và 54.000m³/ngđ nguồn nước thô từ sông Chu.

b) Mạng lưới cấp nước: Các tuyến ống cấp nước chính lấy theo quy hoạch chung xây dựng đô thị Lam Sơn-Sao Vàng.

- Thiết kế mạng lưới đường ống dạng mạng vòng kết hợp mạng nhánh; Đường kính ống có kích thước từ Ø80mm đến Ø400mm.

- Khu vực sân gôn dự kiến thiết kế tưới nước tự động: bao gồm mạng lưới đường ống nước tưới, hệ thống điều khiển tự động, hệ thống van, hệ thống vòi tưới tự động có bán kính tưới 5m-23m.

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.

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

7.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

a) Phụ tải điện: Tổng công suất Khu vực thiết kế là khoảng: 4.517KW, tương đương 5,3MVA.

b) Nguồn điện: Nguồn cấp điện chính được lấy từ trạm 110KV Thọ Xuân nằm sát phía Tây ranh giới thiết kế có công suất hiện có là 2x16MVA, giai đoạn 2011 - 2015, có xét đến năm 2020 sẽ nâng cấp trạm 110KV Thọ Xuân lên thành (16+25)MVA.

c) Lưới điện:

- Lưới điện cao thế 110KV: Tuân thủ quy hoạch chung đô thị Lam Sơn – Sao Vàng, các tuyến đường dây 110KV hiện có trong khu vực nghiên cứu thiết kế sẽ được di chuyển hạ ngầm dọc theo đường giao thông quy hoạch.

- Lưới điện trung thế: Xây dựng tuyến cáp ngầm 22KV cấp điện cho trạm biến áp trong khu vực. Lưới điện trung thế có kết cấu mạch vòng cục bộ, vận hành hở, sử dụng cáp ngầm chống thấm dọc CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 24KV-3x240mm². Điểm đầu nguồn trung thế 22KV sẽ được xác định cụ thể và thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

- Lưới điện hạ thế: Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V, đi ngầm khi cấp cho các công trình cao tầng, các khối nhà lớn. Cáp chọn loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 0,6/1KV đi trong hào cáp sâu 0,7-1m hoặc đặt trong các mương cáp của nhóm công trình.

- Lưới điện chiếu sáng: Lưới điện chiếu sáng trong khu vực sử dụng cáp ngầm có tiết diện từ 6 - 10mm². Lưới điện chiếu sáng phải đảm bảo mỹ quan đô thị và phải đảm bảo theo tiêu chuẩn 259-2001-TCXD và 333 - 2005- TCXD của Bộ xây dựng. Hệ thống đèn chiếu sáng được phân thành nhiều nhóm, mỗi nhóm được đóng cắt điện bởi hệ thống điều khiển tự động hoặc chế độ điều khiển theo thời gian đặt sẵn nhằm tiết kiệm điện năng.

- Trạm biến thế phân phối:

+ Các trạm biến áp 10/0,4KV hiện có nằm trong ranh giới nghiên cứu thiết kế sẽ vẫn được sử dụng, nhưng sẽ được xem xét cải tạo, nâng cấp để phù hợp với cấp điện áp 22KV khu vực.

+ Các trạm biến áp xây dựng mới có cấp điện áp 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 500m và gần đường giao thông để tiện thi công. Trạm hạ thế sử dụng loại trạm xây và trạm hợp bộ kiểu Kiot.

+ Xây dựng mới 17 trạm biến áp với tổng công suất là 7.020KVA Các trạm biến áp trong khu vực sử dụng cấp điện áp 22/0,4KV.

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.
- Khu vực thiết kế dùng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Nước thải từ các khu dân cư phía Tây Bắc, khu công viên phía Tây Nam, khu công viên phía Bắc được thu gom chuyên về nhà máy xử lý nước thải số 5 đặt tại khu vực Bắc sông Chu thuộc xã Xuân Lam.

- Khu vực sân golf: Nước phát sinh trong sân golf cần thu gom chủ yếu là nước tưới và nước mưa, lượng nước thải sinh hoạt phát sinh không đáng kể.

+ Đối với nước tưới: Nước tưới còn dư sẽ được thoát theo hệ thống thu gom nước mưa về các hồ tập trung. Tại các hồ chứa, kiểm soát chất lượng nước. Nước thải sau khi pha loãng đạt tối thiểu loại C theo tiêu chuẩn QCVN 40/2011/BTNMT.

+ Đối với nước thải sinh hoạt:

Sử dụng bể tự hoại cải tiến 5 ngăn, dòng chảy ngược với vật liệu lọc tại ngăn cuối để giảm thiểu mức độ ô nhiễm đối với các công trình dịch vụ và khu biệt thự.

Nước thải sau bể tự hoại cải tiến phải đạt QCVN 14-2008/BTNMT đối với công trình xử lý nước thải cục bộ trước khi thoát cùng hệ thống thoát nước mưa.

b) Quản lý chất thải rắn:

- CTR cần được thu gom, phân loại thành chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ, tại nguồn phát sinh. CTR vô cơ gồm kim loại, giấy, bao bì thủy tinh v.v.. được định kì thu gom; CTR hữu cơ được thu gom hàng ngày.

- Ngoài ra, trong hoạt động của sân golf còn phát sinh một lượng lớn các chất thải nguy hại bao gồm bao bì của các loại phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, ... Loại CTR này cần thu gom riêng và xử lý theo phân loại CTR nguy hại.

c) Nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang mới tại khu đồi phía Tây Nam xã Xuân Phú.

7.6. Quy hoạch chiếu sáng đô thị:

- Lưới điện chiếu sáng được thống nhất sử dụng lưới điện 3 pha có trung tính nối đất 380/220V để cấp cho thiết bị chiếu sáng;

- Nguồn điện cấp cho chiếu sáng được lưới từ các trạm biến áp 22/0,4KV và được tính toán cụ thể cho từng lộ chiếu sáng;

- Cấp điện chiếu sáng được quy hoạch đi ngầm để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị. Tiết diện dây dẫn được chọn dựa trên công suất đèn, trạm cấp nguồn và đảm bảo độ sụt áp tới điểm cuối không quá 5%.

7.7. 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, hệ thống trạm chuyển mạch huyện Thọ Xuân được nâng cấp và mở rộng đảm bảo nhu cầu thuê bao phát triển trong những năm tiếp theo.

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

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bê, trên đường nội bộ có mặt cát nhỏ, có thể trôn 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 lõm tín hiệu. Trạm thu phát sóng mới sẽ được đặt tại vị trí trung tâm thuê bao, có quy mô từ 50-80m².

- Các nhà cung cấp dịch vụ sẽ triển khai mạng Internet tốc độ cao bằng cáp quang đến tận thuê bao (FTTH).

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

8. Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục các dự án đầu tư ưu tiên:

a) Về không gian kiến trúc cảnh quan:

- Hoàn thiện khu vực dân cư phía Tây Bắc và chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng.

- Xây dựng khu vực vườn hoa và khu vui chơi phía Nam đường số 3, phía Bắc núi Chì.

- Hoàn thiện các công trình công cộng công viên, quảng trường, sân chơi.

- Xây dựng khu trung tâm đa chức năng mới tại phía Tây và Nam núi Chì, khuyến khích phát triển dịch vụ.

b) Về hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông:

+ Cải tạo, chỉnh trang tuyến QL 47 cũ;

- + Xây dựng mới các tuyến đường chính khu vực, liên khu vực.
- + Nâng cấp, xây dựng mới các tuyến đường trong khu dân cư phía Tây Bắc.
- Chuẩn bị kỹ thuật:
- + San đắp nền tạo mặt bằng xây dựng khu dân cư phía Tây Bắc.
- + Xây dựng tuyến cống thoát nước mưa trên tuyến QL47 và các tuyến đường chính khu vực, liên khu vực.
- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải trên tuyến QL47, các tuyến đường chính khu vực, liên khu vực và khu dân cư phía Tây Bắc.
- Cấp nước: Xây dựng trạm tăng áp theo quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, tại khu vực xã Thọ Xuân để cung cấp nước cho khu vực nghiên cứu.
- Thông tin liên lạc: Cấp quang hóa mạng viễn thông đến tận thuê bao; Xây dựng thêm 1-2 trạm BTS trong khu vực quy hoạch.

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.

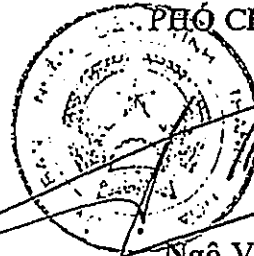
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

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.
- H7.(2016)QDPD_QHPK số 8 Lam Sơn Sơn Vàng.doc

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Ngô Văn Tuấn