

# QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN

## ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ LAM SƠN- SAO VÀNG, HUYỆN THỌ XUÂN, TỈNH THANH HÓA ĐẾN NĂM 2040

Đơn vị tư vấn:

Liên danh Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa  
& Viện Nghiên cứu thiết kế đô thị

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

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN**

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ LAM  
SƠN – SAO VÀNG, HUYỆN THỌ XUÂN, TỈNH THANH  
HÓA ĐẾN NĂM 2040**

*(Ban hành kèm Quyết định số 5086/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 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 )*

<b>Cơ quan phê duyệt</b> <b>UBND TỈNH THANH HÓA</b>	<b>Cơ quan thẩm định và trình phê duyệt</b> <b>SỞ XÂY DỰNG THANH HÓA</b>	<b>Đơn vị tư vấn</b> <b>VIỆN QH-KT THANH HÓA</b>
--	---	---

## **Phần I**

### **QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

#### **Điều 1.** Phạm vi, ranh giới, quy mô quản lý

##### 1. Phạm vi, ranh giới:

- Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch trên cơ sở ranh giới đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung Đô thị Lam Sơn – Sao Vàng, huyện Thọ Xuân đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt năm 2014; bao gồm toàn bộ diện tích thị trấn Lam Sơn, các xã: Xuân Bái, Thọ Xương, Thọ Lâm và một phần diện tích thị trấn Sao Vàng (khoảng 1.324,00 ha), các xã: Xuân Hưng (khoảng 983,55 ha), Xuân Sinh (khoảng 616,86 ha), Xuân Phú (khoảng 1.078,47 ha), Xuân Thiên (khoảng 341,06 ha), Thọ Sơn (khoảng 464,60 ha), Kiên Thọ (khoảng 48,60 ha). Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp xã Kiên Thọ, huyện Ngọc Lặc; Xã Xuân Thiên, huyện Thọ Xuân.

- Phía Nam: giáp hồ Cửa Chát; xã Xuân Phú, huyện Thọ Xuân; một phần thị trấn Sao Vàng (trước đây là xã Xuân Thắng) huyện Thọ Xuân; xã Bình Sơn, huyện Triệu Sơn.

- Phía Đông: giáp xã Xuân Sinh, một phần thị trấn Sao Vàng (trước đây là xã Xuân Thắng), huyện Thọ Xuân.

- Phía Tây: giáp sông Chu.

##### 2. Quy mô:

###### 2.1. Quy mô dân số

- Dân số hiện trạng năm 2022: khoảng 55.000 người

- Dự báo đến năm 2030: Quy mô dân số trong khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng 100.000 người.

- Dự báo đến 2040: Quy mô dân số trong khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng 158.000 người.

###### 2.2. Quy mô đất đai:

- Quy mô diện tích điều chỉnh quy hoạch: Giữ nguyên diện tích theo đồ án đã phê duyệt năm 2014: khoảng 8.590 ha.

- Quy mô nghiên cứu quy hoạch: khoảng 10.659 ha.

**Điều 2.** Quy định về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng đô thị

##### 1. Đất nhóm nhà ở

- Toàn bộ đô thị được quy hoạch thành 08 khu chức năng, trong các khu chức năng bao gồm các khu ở hoàn chỉnh và các công trình phụ trợ khác, với tổng dân số khoảng 158.000 người.

+ Khu vực 01 (Khu vực Lam Sơn, khu đô thị dịch vụ hiện hữu): Phạm vi thuộc địa phận thị trấn Lam Sơn, các xã Thọ Xương, Thọ Lâm. Quy mô diện tích tự nhiên khoảng 773,00 ha; dân số dự kiến đến năm 2040 khoảng 29.000 người..

+ Khu vực 02 (Khu đô thị dịch vụ hàng không): Phạm vi thuộc địa phận thị trấn Sao Vàng, các xã Xuân Hưng, Xuân Phú, Thọ Lâm. Quy mô diện tích tự nhiên khoảng 1.830,00 ha; dân số dự kiến đến năm 2040 khoảng 29.000 người.

+ Khu vực 03 (Khu vực đô thị trung tâm hành chính mới và khu đô thị sinh thái kết hợp sân Golf Núi Chì – Núi Chầu): Phạm vi thuộc thị trấn Sao Vàng và các xã: Xuân Phú, Thọ Lâm. Quy mô diện tích tự nhiên khoảng 1.525,00 ha, dân số dự kiến đến năm 2040 khoảng 36.000 người.

+ Khu vực 04 (Khu vực Lam Sơn, khu đô thị dịch vụ hiện hữu): Phạm vi thuộc thị trấn Lam Sơn, xã Xuân Bái và xã Thọ Xương. Quy mô diện tích tự nhiên khoảng 1.140,00 ha, dân số dự kiến đến năm 2040 khoảng 14.000 người.

+ Khu vực 05 (Khu vực Lam Kinh, khu đô thị du lịch gắn với bảo tồn và phát huy giá trị Di tích quốc gia đặc biệt Lam Kinh): Phạm vi thuộc thị trấn Lam Sơn, các xã Thọ Xương (huyện Thọ Xuân) và xã Kiên Thọ (Ngọc Lặc). Quy mô diện tích tự nhiên khoảng 549,00 ha, dân số dự kiến đến năm 2040 khoảng 2.000 người.

+ Khu vực 06 (Khu công nghiệp Lam Sơn – Sao Vàng và không gian phụ trợ): Phạm vi thuộc địa phận thị trấn Sao Vàng, các xã Xuân Hưng, xã Thọ Sơn, xã Xuân Sinh, xã Xuân Phú, xã Thọ Lâm. Quy mô diện tích tự nhiên khoảng 590,25 ha, khu vực này không bố trí đất ở.

+ Khu vực 07 (Khu vực cảnh quan và dân cư ven sông Chu): Phạm vi thuộc các xã Thọ Xương, Thọ Lâm, Thọ Diên. Quy mô diện tích tự nhiên khoảng 1.505,75 ha; Dân số dự kiến đến năm 2040 khoảng 33.400 người.

+ Khu vực 08 (Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao): Thuộc các xã Thọ Xương, Thọ Lâm, Thọ Diên. Quy mô: 1.505,75 ha, dân số dự kiến đến năm 2030 khoảng 16.000 người, đến năm 2040 khoảng 33.400 người.

- Đất nhóm nhà ở mới (bao gồm bao gồm cả 25% diện tích đất Hỗn hợp hành chính): Chủ yếu tập trung phát triển tại các khu vực trung tâm (tại Thị trấn Lam Sơn, Thị trấn Sao Vàng, các xã Thọ Xương, Thọ Lâm) và phía Tây Nam (tại xã Xuân Bái, Xuân Phú) của đô thị. Mật độ xây dựng gộp từ 40 - 60%, tầng cao từ 03 – 05 tầng, hệ số sử dụng đất từ 1,2 – 3,0 lần.

- Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo: Ổn định các khu dân cư hiện có, từng bước cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường đảm bảo tiêu chuẩn

đô thị loại IV, đồng bộ với khu dân cư phát triển mới. Mật độ xây dựng gộp từ 40 - 60%, tầng cao từ 02 - 05 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,8 – 3,0 lần.

Tổng diện tích đất đơn vị ở khoảng 1.709,44 ha, trong đó đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo khoảng 1.245,43 ha. Đất nhóm nhà ở mới khoảng 464,01 ha.

## 2. Khu trung tâm Hành chính - Chính trị

- Khu đô thị Trung tâm hành chính- chính trị mới của huyện: là điểm nhấn cho đô thị Thọ Xuân tương lai, đảm bảo yêu cầu của một khu hành chính mới hiện đại theo tiêu chuẩn đô thị loại IV. Chức năng chính bao gồm: Khu hành chính chính trị (Huyện ủy - HĐND - UBND huyện, trung tâm hành chính công và các cơ quan khác) kết hợp với các khu vực phụ trợ như Trung tâm triển lãm tỉnh, trung tâm TDTT cấp vùng, các khu dân cư hiện trạng, dân cư mới, công viên trung tâm, vui chơi, trung tâm văn hoá, y tế, giáo dục, các công trình công cộng đô thị, cây xanh cảnh quan, các khu nhà ở thương mại, bãi đỗ xe... Diện tích khoảng 350,00 ha (trong đó: tối đa 25% đất đơn vị ở, còn lại là đất TT. Hành chính, công trình công cộng, dịch vụ ngoài đô thị...). Mật độ xây dựng đô thị trung tâm hành chính mới của huyện từ 20 - 40%, tầng cao từ 02 - 15 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,4-6,0 lần.

- Các công trình Hành chính, chính trị cấp đô thị: diện tích khoảng 7,43 ha: Công sở thị trấn Lam Sơn, thị trấn Sao Vàng và công sở các xã Thọ Lâm, Thọ Xương, Xuân Bái, Xuân Phú được giữ nguyên vị trí, cải tạo chỉnh trang về kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng các khu trung tâm của đô thị từ 20 - 40%, tầng cao từ 02 - 05 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,4-2,0 lần.

## 3. Khu công cộng

a) Khu văn hóa - thể dục thể thao: Tổng diện tích khoảng 21,86 ha, gồm:

- Khu trung tâm thể thao cấp huyện hiện có bao gồm các công trình: nhà thi đấu, bể bơi... tại khu vực TT. Lam Sơn, các công trình này trước mắt giữ nguyên vị trí và mở rộng quy mô. Từng bước xây dựng khu trung tâm thể thao mới (là trung tâm thể thao đô thị loại IV trong tương lai) gắn với khu trung tâm hành chính, chính trị mới của huyện. Diện tích khoảng 8,23 ha. Mật độ xây dựng từ 5 - 25%, tầng cao từ 01 - 03 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,05 – 0,45 lần.

- Khu trung tâm văn hóa được quy hoạch trong Khu đô thị trung tâm hành chính mới gắn với quảng trường. Mật độ xây dựng từ 20 - 40%, tầng cao từ 01 - 02 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,2 – 0,8 lần.

- Các khu văn hóa thể thao cấp đô thị được xác định là hạt nhân để phát triển đời sống văn hóa của đô thị Lam Sơn – Sao Vàng, đồng thời tạo nên các không gian trung tâm đô thị đẹp, khang trang, làm điểm nhấn cho toàn đô thị. Mật độ xây dựng từ 5 - 15%, tầng cao từ 01 – 03 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,05 – 0,45 lần.

b) Khu Y tế:

- Bệnh viện đa khoa đô thị được bố trí tại khu vực phía Bắc của xã Xuân Bái giáp đường Hồ Chí Minh với diện tích khoảng 3,85 ha và đặt trong khu đô thị trung tâm hành chính mới với diện tích khoảng 5,00 ha. Mật độ xây dựng từ 40 - 50%, tầng cao từ 03 - 07 tầng, hệ số sử dụng đất từ 1,2 – 3,5 lần.

- Các trạm y tế của các thị trấn Lam Sơn, thị trấn Sao Vàng và các xã Thọ Xương, Thọ Lâm, Xuân Bái, Xuân Phú được giữ nguyên vị trí, cải tạo các công trình nhằm đảm bảo nhu cầu phục vụ của cộng đồng dân cư. Mật độ xây dựng từ 20 - 40%, tầng cao từ 01 - 03 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,2 – 1,2 lần.

c) Khu giáo dục và đào tạo:

- Hình thành trung tâm đào tạo và bồi dưỡng nguồn nhân lực và lao động phục vụ trong các khu, cụm công nghiệp nông nghiệp và dịch vụ hàng không hình thành trong tương lai, với diện tích dự kiến khoảng 24,58 ha. Mật độ xây dựng từ 40 - 50%, tầng cao từ 05 - 15 tầng, hệ số sử dụng đất từ 2,0 – 7,5 lần.

- Dự kiến di chuyển trường THPT Thọ Xuân 5 về vị trí trung tâm thị trấn Sao Vàng với diện tích khoảng 4,13ha và xây mới 01 trường THPT tại khu vực xã Xuân Phú giáp với khu đô thị trung tâm hành chính mới với diện tích khoảng 8,00 ha. Xây dựng các trường đạt chuẩn Quốc gia. Mật độ xây dựng từ 40 - 50%, tầng cao từ 03 - 05 tầng, hệ số sử dụng đất từ 1,2 – 2,5 lần.

- Giữ nguyên quy mô, vị trí các trường hiện có từ trường mầm non đến trường THPT. Từng bước cải tạo chỉnh trang về công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật đảm bảo quy mô trường chuẩn. Trường THPT Thọ Xuân 5 sau khi di chuyển về vị trí mới sẽ được cải tạo chỉnh trang để bố trí trường THCS hoặc trường Tiểu học của đô thị với tổng diện tích khoảng 21,72 ha. Ngoài ra, bố trí mới các trường tại khu vực phát triển dân cư đô thị theo hình thức xã hội hóa giáo dục với loại hình trường liên cấp với diện tích khoảng 16,75 ha. Mật độ xây dựng từ 40 - 50%, tầng cao từ 01 – 03 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,4 – 1,5 lần.

d) Khu dịch vụ - công cộng khác, khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ:

- Khu dịch vụ - công cộng khác hiện trạng tại các thị trấn và các xã được giữ nguyên vị trí, cải tạo mở rộng nhằm đáp ứng nhu cầu phục vụ, với diện tích khoảng 24,52 ha. Mật độ xây dựng từ 40 - 50%, tầng cao từ 01 – 05 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,4 – 2,5 lần.

- Các công trình dịch vụ - công cộng khác mới dự kiến được bố trí tại trung tâm các khu vực dọc các tuyến đường chính và các khu vực tập trung đông dân cư. Với các loại hình siêu thị, văn phòng, các khu công cộng... Mật độ xây dựng từ 40 - 50%, tầng cao từ 03 - 07 tầng, hệ số sử dụng đất từ 1,2 – 3,5 lần.

- Các khu hỗn hợp nhóm nhà ở mới và dịch vụ dự kiến được bố trí tại trung tâm các khu vực dọc các tuyến đường chính và các khu vực tập trung đông dân cư. Với các loại hình dịch vụ thương mại, dịch vụ vận tải, nhà hàng, khách sạn, siêu thị, văn phòng... Mật độ xây dựng từ 40 - 65%, tầng cao từ 01 - 05 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,4 – 3,25 lần.

e) Khu đất hỗn hợp:

- Xây dựng khu các khu Hỗn hợp tại các tuyến đường giao thông chính của đô thị và khu vực cửa ngõ sân bay, thuận lợi về vận chuyển, trung chuyển hàng hóa với các trung tâm thương mại, Logistic, kho tàng,...tổng diện tích khoảng 122,79 ha, mật độ xây dựng từ 40 - 50%, tầng cao từ 05 - 15 tầng, hệ số sử dụng đất từ 2,0 – 7,5 lần.

f) Khu dịch vụ, du lịch:

- Xây dựng và hình thành các khu du lịch, các khu cảnh quan vùng đệm kết hợp các điểm đô thị sinh thái ven sông giúp gia tăng lượng khách du lịch, thu hút đầu tư và khai thác được giá trị tiềm năng quy đất hai bên sông và các khu vực hồ nước lớn. Đây cũng là không gian vui chơi, giải trí gần gũi với thiên nhiên tạo nên nét riêng có khác biệt của địa phương. Với chức năng chính là khu dịch vụ du lịch hiện đại sinh thái, gắn kết với tổ hợp nghỉ dưỡng, hướng đến cộng đồng chuyên gia, thương gia và tầng lớp doanh nhân hoạt động nghề nghiệp trong vùng...tổng diện tích khoảng 79,90 ha, mật độ xây dựng từ 10 - 25%, tầng cao từ 01 - 05 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,1 – 1,25 lần.

g) Khu công viên, cây xanh:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng mới: Bố trí phân tán 13 khu công viên trong đô thị nằm gần các khu dân cư đảm bảo người dân tiếp cận thuận lợi. Quy mô khoảng 79,07 ha, mật độ xây dựng từ 5%, tầng cao từ 01 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,05 lần.

- Công viên sinh thái Tre luồng Tam Thanh, khu sân golf gần với cảnh quan Núi Chì, với quy mô khoảng 285,93 ha, mật độ xây dựng từ 5 - 25%, tầng cao từ 01 - 05 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,05 – 1,25 lần.

- Tổ chức hệ thống cây xanh cảnh quan dọc hai bờ sông Chu, không gian xanh của các vùng cảnh quan nông nghiệp công nghệ cao, không gian xanh vùng nông nghiệp quanh cảng hàng không Thọ Xuân... các hồ điều hòa gắn với hệ thống kênh thoát nước là trục không gian xanh đô thị.

- Mật độ xây dựng không quá 5%, tầng cao không quá 01 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 0,05 lần.

4. Khu đất công nghiệp, kho tàng và Khu công nghiệp

- Giữ nguyên vị trí, quy mô các khu đất công nghiệp hiện trạng, quy mô 57,59 ha, mật độ xây dựng từ 40 - 70%, tầng cao từ 01 - 03 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,4 – 2,1 lần.

- KCN Lam Sơn - Sao Vàng có vị trí tại cửa ngõ của trung tâm đô thị - dịch vụ sân bay với các không gian phụ trợ, cây xanh cảnh quan, mặt nước theo điều kiện tự nhiên phục vụ điều tiết vi khí hậu, và hồ trợ tiêu thoát nước khu vực. Tổng diện tích khoảng 590,25 ha, mật độ xây dựng từ 30% - 70%, tầng cao từ 01 - 05 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,3-3,5 lần.

### **Điều 3.** Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc từng khu vực

#### 1. Quy định chung về kiểm soát không gian, kiến trúc

a. Không gian, kiến trúc khu vực hiện hữu: Các khu vực dân cư hiện trạng cải tạo xác định trong đồ án cần ổn định, đảm bảo không làm xáo trộn cấu trúc không gian, xã hội hiện hữu. Kiến trúc cảnh quan khu vực xác định là nhà ở với mật độ thưa, thấp tầng. Bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn, cải tạo khu vực theo hướng gắn với cảnh quan thiên nhiên, giữ vững vệ sinh môi trường. Đảm bảo kết nối thuận tiện trong không gian chung đô thị.

b. Không gian, kiến trúc khu vực phát triển mới đô thị: Lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại tạo bộ mặt mới đô thị, không gian kết nối thuận lợi với các trục giao thông phát triển mới, cũng như có hướng gắn với các khu vực công cộng đô thị, các khu vực hiện hữu. Hình thành các không gian mở với các công trình sinh hoạt văn hóa, TDTT, vui chơi giải trí trong lõi các khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ và thiết lập các tuyến đi bộ tới khu trung tâm công cộng.

c. Không gian, kiến trúc khu trung tâm đô thị: Trục chủ đạo được thiết kế là trục cảnh quan chính của đô thị trung tâm, các công trình được bố trí trên tuyến là các khối cơ quan, văn phòng, thương mại dịch vụ, tài chính ngân hàng... hình thức kiến trúc hiện đại, ấn tượng, thể hiện sự năng động và sức sống mới đô thị. Bảo tồn và phát triển các không gian xanh gắn với hệ thống sông suối, đồi núi và địa hình tự nhiên hiện trạng để thiết lập các không gian xanh trong các khu vực chức năng đô thị.

d. Không gian, kiến trúc khu sản xuất nông nghiệp: Thực hiện đầu tư nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, thúc đẩy hoạt động sản xuất, nâng cao chất lượng môi trường sống và tạo cơ hội tham gia hoạt động du lịch sinh thái và du lịch cộng đồng. Xây dựng mới chủ yếu là các công trình thấp tầng, mang đậm tính chất địa phương. Tập trung đầu tư sản xuất theo hướng tập trung, cải thiện năng suất, duy trì và phát triển ngành nông nghiệp theo hướng dịch vụ cung ứng cho đô thị và xuất khẩu.

e. Không gian, kiến trúc khu vực sản xuất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp: Xây dựng và lựa chọn hình thức kiến trúc đơn giản nhưng hài hoà với không gian toàn khu, các công trình kiến trúc khi thiết kế, đầu tư phải đảm bảo các tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường. Trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết yêu cầu đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành có liên quan; trong đó cần đặc biệt lưu ý về các vấn đề, như: Khoảng cách ly với khu dân cư, chỉ tiêu đất cây xanh trong cụm công nghiệp, các vấn đề đảm bảo vệ sinh môi trường, thoát nước thải...

#### 2. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc từng khu vực

- Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc khu Trung tâm hành chính mới cấp huyện Thọ Xuân: Chiều cao tối đa khoảng 9 tầng, không gian hai bên QL.47 gắn với sự hình thành và phát triển mới hiện đại, trong tương lai là khu vực có tầng cao công trình lớn nhất toàn đô thị, đây là khu vực trung tâm đô thị



gắn với Trung tâm hành chính mới của thị xã Thọ Xuân trong tương lai. Các công trình hành chính, chính trị, văn hóa - thể thao, thương mại, dịch vụ, du lịch, y tế phải được nghiên cứu phù hợp với tính chất, chức năng của loại hình công trình và đặc trưng đô thị.

- Khu vực cửa ngõ đô thị phải được định hướng và diễn họa ý tưởng hình khối các công trình điểm nhấn theo các hướng, tuyến giao thông chính hướng vào trong đô thị; gồm các khu vực:

+ Cửa ngõ phía Đông của đô thị gắn với trục QL.47 và cảng hàng không Thọ Xuân. Cửa ngõ phía Đông gắn với đô thị Sao Vàng, tổ hợp về hỗn hợp TMDV, trung tâm nghiên cứu nông nghiệp công nghệ cao, ga đường sắt đô thị.

+ Cửa ngõ phía Tây gắn với trục giao thông QL.47 và đường Hồ Chí Minh, đô thị Lam Sơn và vùng cảnh quan nông nghiệp công nghệ cao.

+ Cửa ngõ phía Nam gắn với sự hình thành và phát triển của các khu công nghiệp và đô thị sinh thái thuộc khu vực xã Thọ Sơn.

+ Cửa ngõ phía Bắc gắn với các trục giao thông QL.47C, ĐT.506B và đường Hồ Chí Minh và quần thể di tích lịch sử Lam Kinh.

- Tổ chức các trục không gian, cảnh quan chính:

+ Cải tạo, nâng cấp cảnh quan các tuyến đối ngoại QL.47, QL.47B, QL.47C, tuyến đường nối Cảng hàng không (CHK) Thọ Xuân với KKT Nghi Sơn (ĐT.506), ĐT.506B, ĐT.519B, ĐT.514B,... Các tuyến đường chính phục vụ du lịch và đô thị, tạo cảnh quan hấp dẫn, với các tiện ích công cộng thông minh, hiện đại, sinh thái, dễ tiếp cận.

+ Định hướng kiến trúc cho các trục đường chính, các khu vực đặc trưng trong đô thị theo nguyên tắc đảm bảo sự chuyển tiếp về hình ảnh kiến trúc đô thị đã phát triển qua các giai đoạn.

+ Đề xuất bảo tồn, khai thác cảnh quan thiên nhiên hiện hữu về địa hình, cây xanh, sông hồ, mặt nước. Hạn chế mở rộng đảm bảo cảnh quan tự nhiên và các giá trị văn hoá lịch sử của đô thị. Hình thành một số điểm dịch vụ du lịch có tính chất đặc biệt, không che chắn tầm nhìn.

- Kiểm soát chặt chẽ công trình xây dựng cao tầng để phù hợp với đặc điểm hiện trạng từng khu vực. Tại các khu vực giao cắt giữa các trục đường chính đô thị khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng làm điểm nhấn và định hình không gian đô thị.

- Khuyến khích phát triển các khu vực hoàn nguyên, đất sử dụng kém hiệu quả để bổ sung quỹ đất phát triển đô thị, dịch vụ du lịch, các khu công viên cây xanh chuyên đề, các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

### 3. Các khu vực hạn chế xây dựng

- Các khu vực cấm: Các khu vực quốc phòng, bao gồm cả sân bay quân sự Sao Vàng và các vị trí phục vụ sân bay quân sự; khu vực phòng thủ chiến lược

thuộc Ban chỉ huy quân sự huyện Thọ Xuân quản lý (gần hồ Cửa Chát); khu vực kho bom Trung đoàn 923...

- Các khu vực hạn chế phát triển: Hạn chế phát triển đô thị dọc theo vùng cát hạ cánh của Sân bay Sao Vàng; hạn chế tầng cao xây dựng nằm trong vùng quản lý độ cao hàng không của sân bay Sao Vàng; Khu vực di tích lịch sử quốc gia Lam Kinh; Hành lang thoát lũ sông Chu; phía Tây đường Hồ Chí Minh và QL.47C...

- Quy hoạch bố trí khu vực tái định cư: Cần di chuyển tái định cư để xây dựng các chức năng của đô thị trong tương lai. Theo từng giai đoạn phát triển sẽ tái định cư cho nhân dân trong khu vực phát triển công nghiệp sang phía Bắc đường nối QL.47 với đường Hồ Chí Minh tại các vị trí thuận lợi.

**Điều 4.** Quy định Chỉ giới đường đỏ của các tuyến giao thông chính, cốt xây dựng không chế của đô thị

#### 1. Chỉ giới đường đỏ các tuyến giao thông chính

\* Đối với Quốc lộ và đường tỉnh:

- Đường Hồ Chí Minh: Mặt cắt ngang quy hoạch giữ nguyên lộ giới hiện đang quản lý; Đối với đoạn từ xã Kiên Thọ - huyện Ngọc Lặc đến điểm giao với tuyến đường phía Nam khu Công nghiệp quy hoạch 140,0 m; Đối với đoạn từ đường phía Nam khu công nghiệp đến hết xã Xuân Phú - huyện Thọ Xuân quy hoạch lộ giới 73 m; bao gồm nền mặt đường chính lộ giới và đường gom hai bên.

- Quốc lộ 47:

+ Quốc lộ 47 hiện trạng quản lý chỉ giới mặt cắt ngang từng đoạn tuyến phù hợp, giữ nguyên lộ giới đang quản lý: Đoạn từ Triệu Sơn đến ngã ba Xuân Thắng (nay là thị trấn Sao Vàng) quy hoạch đường 54 m có đường gom 2 phía. Đoạn đến trung tâm thị trấn Sao Vàng lộ giới quản lý 25 m; Đoạn tiếp theo đến đầu thị trấn Lam Sơn là 30m; Đoạn qua thị trấn Lam Sơn là 32 m; Đoạn từ cầu Mục Sơn đi thị trấn Thường Xuân là 25 m.

+ Quốc lộ 47 đoạn dự kiến cải tuyến: từ ngã ba Xuân Thắng (nay là ngã tư thị trấn Sao Vàng) qua khu công nghiệp Lam Sơn- Sao Vàng đến đường Hồ Chí Minh vượt sông Chu sang địa phận huyện Thường Xuân. Mặt cắt ngang đoạn qua khu công nghiệp là 81 m bao gồm cả đường gom; Đoạn từ Khu công nghiệp đi đường Hồ Chí Minh quy hoạch là 54 m bao gồm cả đường gom; Đoạn từ đường Hồ Chí Minh qua sông Chu và đến thị trấn Thường Xuân quy hoạch 26 m chưa bao gồm đường gom.

- Quốc lộ 47B: Quốc lộ hiện trạng quy hoạch lộ giới 18 m chưa bao gồm đường gom; đoạn kéo dài tuyến được nâng cấp từ đường tỉnh 506 (tuyến từ Cảng hàng không Thọ Xuân đi Khu kinh tế Nghi Sơn) mặt cắt ngang quy hoạch qua đô thị Lam Sơn – Sao Vàng là 82 m.

- Quốc lộ 47C: giữ nguyên lộ giới 25 m hiện đang quản lý chưa bao gồm đường gom.

- Hệ thống đường tỉnh: Bao gồm các tuyến đường tỉnh 506B, 514B, 519B; Quy hoạch tuân thủ quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2045 đã được phê duyệt. Đường tỉnh 506B quy hoạch 20,5 m; Đường tỉnh 514B quy hoạch 25 m, đoạn qua khu công nghiệp điều chỉnh hướng tuyến về tuyến đường 12 và tuyến đường 4 khu công nghiệp; Đường tỉnh 519B hiện trạng quy hoạch 18 m.

\* Đối với đường cấp đô thị:

- Tuyến đường số 7 có lộ giới 55,0 m nối từ đường vành đai phía Đông Bắc Cảng hàng không Thọ Xuân đến QL.47C vào khu di tích Lam Kinh;

- Tuyến đường số 8 có lộ giới 43,0 m quy hoạch tổ chức cầu cạn vượt qua QL.47 hiện tại và đường kéo máy bay của sân bay Sao Vàng (giai đoạn trước mắt có thể giao bằng).

- Đường vành đai phía Đông Bắc Cảng hàng không Thọ Xuân (Tuyến đường số 9) quy hoạch đường đô thị có lộ giới 57 m.

- Đường phía Nam khu công nghiệp quy hoạch lộ giới 77 m bao gồm đường chính và đường gom 2 phía.

- Các tuyến đường số 12, đường số 15, đường số 17 và đường số 20 quy hoạch lộ giới là 30,0 m.

- Đường cấp khu vực: Các tuyến đường còn lại với lộ giới từ 25 đến 30 m.

## 2. Quy định về cốt xây dựng đô thị

Chọn cốt xây dựng thấp nhất cho khu công nghiệp là 21,0m.

Chọn cốt xây dựng cho khu vực thị trấn Sao Vàng thấp nhất là 16,00m.

Chọn cốt xây dựng cho khu vực xã Thọ Lâm thấp nhất là 23,0m

Chọn cốt xây dựng khu vực xã Xuân Phú thấp nhất là 21m.

Chọn cốt xây dựng cho khu đô thị Lam Sơn, khu đô thị Thọ Xương, thấp nhất là +14m.

Chọn cốt xây dựng cho khu vực đô thị Lam Kinh thấp nhất là +16,0m

Riêng các khu vực phía Tây Bắc khu công nghiệp và khu vực dọc đường vành đai phía Nam khu công nghiệp, khu vực phía Tây khu nông nghiệp công nghệ cao giáp sông Chu có địa hình nhiều đồi núi cao là những khu vực cần san lấp nhiều trước khi tiến hành xây dựng công trình.

Khu vực thấp nhất là phía Đông Bắc khu công nghiệp (giáp với cảng hàng không Thọ Xuân và thị trấn Sao Vàng) nền địa hình khá thấp ÷ (+)10m, là khu vực cần tôn nền lớn nhất, khi xây dựng cần san nền cho đến cao độ +15,0m.

## **Điều 5.** Quy định đối với công trình ngầm

Các công trình ngầm trong đô thị bao gồm: Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm.

### 1. Quy định đối với phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất:

- Việc xây dựng công trình ngầm đô thị phải tuân thủ Quy hoạch đô thị, quy chuẩn về xây dựng ngầm, giấy phép xây dựng;

- Phần ngầm của công trình không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (trừ phần đầu nổi kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

- Đối với tầng hầm trong các khu nhà: Giảm dốc của lối vào tầng hầm phải lùi so với lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào;

- Bảo đảm an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch đô thị.

### 2. Hành lang an toàn hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm:

- Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tụy – nen hoặc hào kỹ thuật được xác định theo các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành được lựa chọn áp dụng. Các trường hợp khác áp dụng trong Bảng 2.30 thuộc tiểu mục 2.15 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

- Khoảng cách tối thiểu giữa các đường dây, đường ống kỹ thuật nằm trong tụy-nen hoặc hào kỹ thuật được xác định theo các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành được lựa chọn áp dụng;

- Khoảng cách, yêu cầu về kết nối không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa các công trình ngầm phải được xác định trên cơ sở luận chứng kinh tế kỹ thuật; - Ngoài ra các quy định về hệ thống tụy-nen và hào kỹ thuật yêu cầu tuân thủ QCVN 07-3:2016/BXD.

- Vị trí đường dây, đường ống phải được xác định rõ để không làm ảnh hưởng lẫn nhau và an toàn trong suốt quá trình khai thác sử dụng; phải tuân thủ QCVN QTĐ 08:2010/BCT, QCVN 33:2011/BTTTT và các quy định chuyên ngành có liên quan.

- Đường dây, đường ống trong hào kỹ thuật phải đặt trên những giá đỡ hoặc trong các ngăn riêng biệt. Kết cấu giá đỡ phải đảm bảo độ bền, ổn định, an toàn và thuận tiện trong quá trình quản lý, vận hành hệ thống.

- Đường dây, đường ống trong hào kỹ thuật phải bảo đảm các yêu cầu về cơ, lý, hóa, điện; các tính năng chống ẩm, chống ăn mòn và độ bền trong môi trường công trình ngầm.

- Trong hành lang bảo vệ an toàn hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm, nghiêm cấm:

+ Xây dựng nhà cửa, lều quán, rào chắn, vật kiến trúc, kho tàng, bến bãi, biển quảng cáo hay bất cứ công trình nào (kể cả xây dựng tạm thời);

+ Dùng, đỗ các loại phương tiện giao thông cơ giới đường bộ, xe cơ giới chuyên dùng... có tải trọng vượt quá tải trọng chịu tải của đường ống theo quy 10 định. Trường hợp phương tiện vượt quá tải trọng chịu tải của đường ống theo quy định, muốn đi qua phải làm cầu chịu tải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

+ Xả rác, chất thải, các loại hóa chất, đồ đất, đá, phế thải, vật liệu xây dựng.

+ Đào bới, lấy đất đá.

**Điều 6.** Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường.

Khu vực cấm xây dựng: Nghiêm cấm xây dựng các công trình trong hành lang lưới điện, các khu vực thuộc vùng bảo vệ của di tích lịch sử, văn hóa theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, các khu vực thuộc lộ giới quản lý các tuyến đường theo quy hoạch phải được kiểm soát chặt chẽ theo quy hoạch được duyệt.

Khu vực cấm và hạn chế phát triển

- Các khu vực cấm: Các khu vực quốc phòng, bao gồm cả sân bay quân sự Sao Vàng và các vị trí phục vụ sân bay quân sự; khu vực phòng thủ chiến lược thuộc Ban chỉ huy quân sự huyện Thọ Xuân quản lý (gần hồ Cửa Chát); khu vực kho bom Trung đoàn 923...

- Các khu vực hạn chế phát triển: Hạn chế phát triển đô thị dọc theo vùng cát hạ cánh của Sân bay Sao Vàng; hạn chế tầng cao xây dựng nằm trong vùng quản lý độ cao hàng không của sân bay Sao Vàng; Khu vực di tích lịch sử quốc gia Lam Kinh; Hành lang thoát lũ sông Chu; Phía Tây đường HCM và QL.47C...

- Quy hoạch bố trí khu vực tái định cư: Cần di chuyển tái định cư để xây dựng các chức năng của đô thị trong tương lai. Theo từng giai đoạn phát triển sẽ tái định cư cho nhân dân trong khu vực phát triển công nghiệp sang phía Bắc đường nối QL.47 với đường Hồ Chí Minh tại các vị trí thuận lợi.

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) Phạm vi bảo vệ hạ tầng Thủy lợi, Đê điều, phòng, chống thiên tai:

- Không thiết kế, bố trí công trình trong phạm vi vùng phụ cận công trình Thủy lợi theo quy định tại Điều 40 Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14 và Quyết

định số 31/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 của UBND tỉnh để đảm bảo không gây cản trở việc vận hành và an toàn công trình.

- Khu vực đê sông Chu có hành lang bảo vệ tuân thủ quy định tại Điều a Khoản 2 và Khoản 3, Điều 23, Luật Đê điều 79/2006/QH11. Những vị trí đê đi qua khu dân cư, khu đô thị và du lịch, được tính từ chân đê trở ra 5m về phía sông và phía đồng, ở những vị trí khác được tính từ chân đê trở ra 25m về phía đồng, 20m về phía sông. Hành lang bảo vệ đối với kè bảo vệ đê, cống qua đê được giới hạn từ phần xây cuối cùng của kè bảo vệ đê, cống qua đê trở ra mỗi phía 50m. Đất trong hành lang bảo vệ đê, kè bảo vệ đê, cống qua đê được kết hợp làm đường giao thông hoặc trồng cây chắn sóng, cây lâu năm và cây ngắn ngày.

b) Phạm vi bảo vệ hạ tầng điện:

- Trong phạm vi quy hoạch có đường dây 500KV, 220KV, 110KV đi qua, vị trí và hướng tuyến tuân thủ theo quy định; Lưới điện trung áp 35kV: Tiếp tục vận hành và phát triển lưới điện 35kV cấp điện cho các trạm biến áp phân phối. Lưới điện trung áp 22kV: Lưới điện trung áp 10kV hiện hữu cải tạo sang lưới 22kV. Các tuyến đường dây xây mới được thiết kế theo tiêu chuẩn lưới 22kV. Mạng lưới hạ áp: Cải tạo lại các tuyến đường dây hạ thế hiện hữu đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật.

- Quản lý hành lang cách ly đường điện, công trình điện phải tuân thủ theo Luật Điện lực 2004; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật điện lực năm 2012; Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện; Nghị định 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 11/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 về quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.

- Khi lập các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng phải dành quỹ đất bố trí hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp trên không tuân thủ theo quy định tại Điều 11 Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 về quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện và khoản 7, Điều 1, Nghị định 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014.

- Trong khu vực đô thị, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng xây mới phải quy hoạch đi ngầm, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng hiện hữu phải được cải tạo theo hướng hạ ngầm. Ngoài ra, các công trình cấp điện phải tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

3. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường đô thị

a) Chất thải rắn sinh hoạt:

- Chất thải sinh hoạt được thu gom với quy trình tuân thủ định hướng "Phương án xử lý chất thải rắn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm

2050" đã được phê duyệt tại Quyết định số 1592/QĐ-UBND ngày 08 tháng 5 năm 2020. - Chất thải rắn từ các hộ gia đình và các khu công cộng được thu gom vào các thùng rác công cộng đặt dọc theo các tuyến đường giao thông hoặc trong các khu vực công cộng. Xe chuyên dụng sẽ chạy theo lịch trình và thu gom chất thải rắn từ các thùng rác này và vận chuyển đến trạm trung chuyển; chất thải rắn từ trạm trung chuyển sẽ được vận chuyển đến khu xử lý tập trung theo quy định.

b) Chất thải rắn công nghiệp:

- Được phân loại ngay từ các nhà máy và các đơn vị sản xuất sau đó được vận chuyển đến khu xử lý theo quy định.

- Kích thước các thùng rác công cộng có kích thước từ 60 lít đến 660 lít, đặt dọc theo các trục giao thông hoặc các khu vực công cộng với khoảng cách giữa các thùng từ 50 - 100m.

c) Rác thải:

- Tổ chức mạng lưới thu gom rác cho các khu ở, tại các điểm thu gom rác đặt các thùng đựng rác có thể tích từ 1m<sup>3</sup> đến 2m<sup>3</sup>, bán kính phục vụ khoảng 200 đến 300m. Hàng ngày xe ô tô chở rác làm nhiệm vụ chuyên chở đến Khu xử lý CTR tổng hợp tại xã Xuân Phú.

- Các công trình công cộng đều có thùng đựng rác riêng, lượng rác hàng ngày sẽ được thu gom và chuyên chở đến điểm trung chuyển CTR của đô thị.

- Nhà vệ sinh công cộng: Bố trí nhà vệ sinh công cộng cho khu đô thị, đặt tại các vị trí đông người qua lại và gần các khu vui chơi, giải trí, công viên, vườn hoa.

d) Chất thải rắn công nghiệp: Được phân loại ngay từ các nhà máy và các đơn vị sản xuất sau đó được vận chuyển về Khu xử lý CTR tổng hợp tại xã Xuân Phú.

e) Các dự án thực hiện trong thị trấn mở rộng yêu cầu thực hiện tuân thủ theo các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường (Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường. Trường hợp có các quy định khác của Nhà nước về bảo vệ môi trường được thay thế, sửa đổi, bổ sung thì thực hiện theo quy định đó).

f) Cụm công nghiệp: Phải được đầu tư các công trình xử lý nước thải tập trung, yêu cầu kiểm soát chặt chẽ việc xử lý môi trường các dự án trong cụm công nghiệp. Trong quá trình lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng cần thiết lập hành lang cây xanh cách ly theo quy định. Đảm bảo việc đầu tư xây dựng khu công nghiệp tuân thủ quy mô theo quy hoạch được phê duyệt và giảm thiểu tối đa mức độ ảnh hưởng về môi trường theo quy định.

g) Không được phép chăn nuôi trong khu vực dân cư, trừ nuôi động vật làm cảnh, nuôi động vật trong phòng thí nghiệm mà không gây ô nhiễm môi trường theo quy định của Luật Chăn nuôi ngày 19 tháng 11 năm 2018.

**Điều 7.** Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan trong đô thị

1. Quy định đối với khu vực bảo tồn tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

- Trong khu vực có nhiều di tích đã được xếp hạng cấp quốc gia như: Di tích quốc gia đặc biệt Lam Kinh, Núi Mực Sơn và các di tích cấp tỉnh như: Đền Ngọc Lan, Đền thờ Lê Văn An, Chùa Bái Thượng (Linh Cảnh Tự), Đền thờ Thần phi Trịnh Thị Ngọc Lữ, Đền Mùng Tiên Bạ, Đình Hào Lương, Chùa Hào Lương. Các di tích này cần được thực hiện đúng theo quy hoạch và đầu tư bài bản, không làm ảnh hưởng đến khoanh vùng bảo vệ của các di tích theo quy định của Luật Di sản văn hóa và pháp luật có liên quan.

- Việc bảo tồn và phát huy giá trị các di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh đảm bảo tuân thủ nghiêm theo quy định của Luật Di sản Văn hoá; các Nghị định của Chính phủ: số 98/2010/NĐ-CP ngày 21/9/2010; số 166/2018/NĐ-CP ngày 25/12/2018 và Thông tư số 15/2019/TT-BVHTTDL ngày 31/12/2019 của Bộ VHTT&DL quy định chi tiết một số quy định về bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích; các quy định khác của pháp luật hiện hành.

- Các công trình mới phục vụ phát huy giá trị di tích được phép xây dựng nhưng phải đảm bảo về sự phù hợp quy mô, không gian kiến trúc cảnh quan, phong cách kiến trúc mang bản sắc văn hóa địa phương, không được xây dựng với tầng cao quá 5 tầng để hạn chế việc ảnh hưởng đến không gian quần thể di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh.

2. Khu vực cảnh quan trong đô thị:

a) Cây xanh: Thiết kế cụ thể phù hợp với chức năng của từng khu vực. Các công viên cây xanh cần được đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với quy hoạch đã được duyệt.

b) Mặt nước:

- Khai thác yếu tố mặt nước để tạo ra các khu vực điều tiết khí hậu cần phải chú ý việc bảo vệ môi trường nhất là rác thải và nước thải từ xe lưu thông trên các tuyến đường. Cần kiểm soát chặt chẽ việc xả thải cũng như hút nước từ khu vực sông.

- Khi san gạt địa hình tự nhiên, tôn tạo khu cây xanh, đồi núi cần bảo vệ diện tích mặt nước sông, hồ, phát triển thảm thực vật bao quanh, tổ chức không gian vườn trong các khu ở, các hàng rào cây xanh trong từng công trình nhà ở, công trình công cộng, các trục giao thông đô thị.

- Các công trình kiến trúc dịch vụ phục vụ trong khuôn viên cây xanh, thiết kế đẹp, phong phú, mềm mại về tạo hình và kiểu dáng, khai thác tính dân tộc, chỉ xây dựng các công trình có quy mô nhỏ với tỷ lệ theo quy định.



- Đối với các khu cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan trồng các loại cây phù hợp với địa hình, đất đai khu vực và cây có sự sinh trưởng nhanh chóng để phủ xanh các khu vực cây xanh được quy hoạch.

- Khi cải tạo cây xanh, san lấp mặt bằng trong khu vực xây dựng không gây tác động xấu ảnh hưởng địa hình khu đất và cảnh quan thiên nhiên

## **Phần II**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 8. Tổ chức thực hiện**

1. UBND huyện Thọ Xuân có trách nhiệm:

- Hướng dẫn UBND các xã, thị trấn trong phạm vi quy hoạch quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định và quy hoạch chung đô thị được duyệt;

- Tiếp nhận và quản lý hồ sơ quy hoạch, hồ sơ các công trình xây dựng, công trình hạ tầng do chủ đầu tư bàn giao; chủ trì bàn giao mốc giới hiện trạng quy hoạch giữa chủ đầu tư và UBND các xã;

- Lập kế hoạch thực hiện, quản lý quy hoạch đô thị, hạ tầng kỹ thuật và quản lý môi trường đô thị theo quy định;

- Trong quá trình tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê, phải xác định cụ thể các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị, các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị, làm cơ sở xác định các khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định;

- Tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy định này và quản lý xây dựng trên địa bàn. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm về xây dựng theo quy định của pháp luật;

- Chịu trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng, trật tự hè phố trên địa bàn.

Xử

phạt vi phạm hành chính theo quy định; đề xuất xử lý đối với trường hợp vượt thẩm quyền.

2. Sở Xây dựng và các ngành, đơn vị liên quan có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra và hướng dẫn UBND cấp huyện thực hiện Quy định này.

**Điều 9.** Quy định này được ban hành và lưu giữ tại:

- Chủ đầu tư: Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa

- UBND huyện Thọ Xuân; UBND thị trấn Lam Sơn, thị trấn Sao Vàng, xã Thọ Lâm, xã Xuân Phú, xã Xuân Bái, xã Xuân Hưng, xã Xuân Thiên, xã Thọ Xương.

- Các Sở, Ngành: Sở Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Thông tin và Truyền thông; Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa.