

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2015

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc ban hành “Quy định quản lý theo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị Lam Sơn – Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030”**

### **CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ**

Căn cứ Luật tổ chức HĐND & UBND các cấp ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 quy định hồ sơ từng loại quy hoạch đô thị và các quy định của Pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số: 4480/QĐ-UBND, ngày 15/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị Lam Sơn – Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số: /SXD-QH ngày / /2015 về việc xin phê duyệt “Quy định quản lý theo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị Lam Sơn – Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030”,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Lam Sơn – Sao Vàng”.

**Điều 2.** Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn, Sở Xây dựng Thanh Hoá; UBND huyện Thọ Xuân có trách nhiệm quản lý và tổ chức thực hiện đúng đồ án “Quy hoạch chung xây dựng đô thị Lam Sơn – Sao Vàng”, được UBND Tỉnh phê duyệt và những quy định trong “Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Lam Sơn – Sao Vàng” ban hành kèm theo Quyết định này.

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

Các ông (bà) Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư Thanh Hóa; Viện trưởng Viện Quy hoạch – Kiến trúc và thủ trưởng các Ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3/QĐ;
- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND (b/cáo);
- Chủ tịch, các PCT/UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Ngọc Hồi**

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2014

## **QUY ĐỊNH**

### **Quản lý theo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị Lam Sơn – Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030”**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày tháng  
năm 2014 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa)*

## **Chương I**

### **QUY ĐỊNH CHUNG**

Bản Quy định này quy định việc sử dụng đất đai, xây dựng, bảo vệ và sử dụng các công trình trong đô thị Lam Sơn – Sao Vàng và vùng phụ cận theo đúng đồ án Quy hoạch chung xây dựng đã được phê duyệt tại quyết định số: 4480/QĐ-UBND, ngày 15/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng trong đô thị còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

#### **Điều 1. Đối tượng áp dụng**

Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong phạm vi ranh giới đô thị Lam Sơn – Sao Vàng đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

Sở Xây dựng Thanh Hóa giúp UBND huyện Thọ Xuân hướng dẫn việc quản lý đô thị theo đúng quy định tại văn bản này.

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được UBND tỉnh xem xét quyết định.

Giám đốc Sở Xây dựng Thanh Hóa, Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh về việc quản lý xây dựng trong ranh giới quy hoạch theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định của pháp luật.

#### **Điều 2. Quy mô diện tích và dân số**

##### *a. Quy mô diện tích*

##### **- Phạm vi quy hoạch**

+ Phạm vi vùng (tỷ lệ 1/10.000) bao gồm toàn bộ địa giới hành chính huyện Thọ Xuân. Quy mô diện tích khoảng 29.500 ha.

+ Phạm vi nghiên cứu Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị Lam Sơn – Sao Vàng (tỷ lệ 1/5.000) bao gồm thị trấn Lam Sơn, Sao Vàng và các xã

Xuân Lam, Xuân Hưng, Xuân Bái, Xuân Phú, Xuân Thắng, Xuân Sơn, Thọ Xương, Thọ Lâm.

- ***Có giới hạn như sau:***

- + Phía Bắc giáp thôn Kiên Minh, xã Kiên Thọ, huyện Ngọc Lặc;
- + Phía Nam giáp Hồ Cửa Chát và xã Thọ Cường;
- + Phía Đông giáp xã Thọ Cường, huyện Triệu Sơn;
- + Phía Tây giáp sông Chu.

- ***Quy mô diện tích:*** Tổng diện tích khoảng 8.362 ha.

- ***Quy mô dân số:***

- + Dân số hiện trạng năm 2014 là: 65.000 người
- + Dân số quy hoạch đến năm 2030 là: 180.000 người

**Điều 3. Quản lý phát triển không gian đô thị**

***3.1. Hướng phát triển không gian***

Trên cơ sở thị trấn Lam Sơn hiện tại, phát triển về phía Bắc kết nối với Khu di tích lịch sử và Khu du lịch Lam Kinh; về phía Tây (Tây đường Hồ Chí Minh) đến sông Chu; một phần về phía Nam và phía Đông kết nối với khu Sao Vàng.

Trên cơ sở thị trấn Sao Vàng hiện tại, phát triển về phía Tây đến đường Hồ Chí Minh kết nối với Khu Lam Sơn; phát triển về phía Nam (đến hồ Cửa Trát và hồ Ngô Công) và một phần về phía Đông (đến đường Nghi Sơn – Sao Vàng).

***3.2. Phân vùng không gian và kiến trúc cảnh quan***

***a) Các vùng cảnh quan***

- Vùng cảnh quan Khu di tích lịch sử văn hóa và Khu Du lịch Lam Kinh;
- Vùng cảnh quan dọc sông Chu, gắn kết với cảnh quan đồi núi và Khu Nông nghiệp công nghệ cao;
- Vùng cảnh quan khu vực đồi phía Nam Quốc lộ 47 hiện tại, núi Trầu, đồi phía Đông Bắc Trung tâm hành chính và đồi Tách, gắn với Công viên vui chơi giải trí và Trung tâm văn hóa thể thao;
- Vùng cảnh quan đồi núi phía Nam Khu công nghiệp công nghệ cao, gắn với hồ Cửa Trát, hồ Ngô Công;
- Vùng cảnh quan nông nghiệp, nông thôn phía Đông Bắc đô thị, gắn với vùng cát hạ cánh sân bay Sao Vàng và Khu nông nghiệp sử dụng công nghệ cao hai bên Quốc lộ 47.

### ***b) 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 Trát).

### ***c) Các khu vực hạn chế phát triển***

- Hạn chế phát triển đô thị tại các vùng cảnh quan và khu vực cấm nêu trên;
- Hạn chế phát triển đô thị trong vùng cất hạ cánh của cảng hàng không Thọ Xuân
- Hạn chế tầng cao xây dựng nằm trong vùng quản lý độ cao hàng không của sân bay Sao Vàng.

### ***d) Tái định cư***

- Dân cư cần phải di chuyển tái định cư để xây dựng các hạng mục đầu tư về công nghiệp công nghệ cao và các chức năng khác của đô thị dự kiến khoảng 4.500 dân. Theo các giai đoạn phát triển sẽ tái định cư cho nhân dân chủ trong khu vực phát triển công nghiệp sang phía Bắc đường quốc lộ 47 cải dịch tại các vị trí tốt và thuận lợi hơn nơi ở hiện tại cho nhân dân yên tâm định cư.
- Dân cư khu vực chủ yếu là dân cư nông nghiệp bao gồm cả công nhân nông trường cũ và người dân tộc thiểu số. Việc tái định cư cho các đối tượng như trên có khó khăn nhất định cho việc chuyển đổi nghề nghiệp và ổn định cuộc sống.

## ***3.3. Phân khu chức năng***

### ***a. Các khu đô thị mới***

Định hướng trở thành một đô thị quốc tế với 4 khu đô thị mới, mỗi khu đô thị bố trí từ 1 ÷ 4 đơn vị ở; mỗi đơn vị ở quy mô khoảng 1,0 ÷ 2,5 vạn dân, cụ thể như sau:

- Khu Lam Kinh: Tổ chức 01 đơn vị ở trên cơ sở khu dân cư hiện có;
- Khu Tây đường Hồ Chí Minh: Tổ chức 02 đơn vị ở trên cơ sở khu vực xã Thọ Xương và Xuân Bái theo mô hình Khu đô thị sinh thái ven sông;
- Khu Lam Sơn: Tổ chức 03 đơn vị ở, gồm: Trên cơ sở trung tâm thị trấn Lam Sơn hiện tại cải tạo, mở rộng về phía Bắc, kết hợp với khai thác cảnh quan sông Chu, sông Nông giang, núi Mục, hình thành khu đô thị sinh thái, thấp tầng. Khu vực trung tâm Lam Sơn tổ chức khu đô thị mới, cao tầng, mật độ cao.
- Khu Sao Vàng: Tổ chức 04 đơn vị ở, trên cơ sở khu dân cư xã Xuân Phú hiện có hình thành khu dân cư và xen cư phục vụ tái định cư; xây dựng khu đô thị mới phía Bắc Quốc lộ 47 kéo dài tổ chức khu nhà ở cao cấp phục vụ KCN công

nghệ cao (Biệt thự và chung cư cao cấp); Khu vực xã Thọ Lâm tổ chức khu đô thị mới chất lượng cao, phục vụ yêu cầu nhà ở đô thị và thấp tầng (phía giáp Quốc lộ 47 hiện tại) phục vụ tái định cư; Thị trấn Sao Vàng hiện tại hình thành khu đô thị thấp tầng, sinh thái; Khu đô thị mới Sao Mai Lam Sơn - Sao Vàng tổ chức các công trình hợp khối cao tầng phía giáp Quốc lộ 47 (tối đa 12 tầng) và thấp tầng phục vụ yêu cầu nhà ở mới đô thị và tái định cư.

- Các khu ở khác: Ổn định và bảo tồn các làng xóm hiện có trong ranh giới quy hoạch, từng bước cải tạo nâng cấp tiện nghi hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

### ***b. Khu công nghiệp***

Đất phát triển công nghiệp công nghệ cao, vườn ươm - nghiên cứu phát triển, và đào tạo đại học, cao đẳng nghề công nghiệp và nông nghiệp.

### ***c. Các trung tâm***

Căn cứ tính chất chức năng và mô hình phát triển các khu vực đô thị, các trung tâm đô thị được tổ chức theo mô hình đa trung tâm, gồm: Trung tâm đô thị và các khu trung tâm chuyên ngành (trung tâm cấp vùng).

### ***d. Công viên cây xanh đô thị***

Khai thác triệt để địa hình tự nhiên trên cơ sở ý tưởng chủ đạo “Đô thị trong lòng thiên nhiên – Thiên nhiên trong lòng đô thị”.

### ***e. Các trục cảnh quan***

Các trục: Đường Hồ Chí Minh, Quốc lộ 47, đường Sao Vàng – Nghi Sơn, đường nối đường Hồ Chí Minh với Quốc lộ 47, đường tỉnh 506, 506B là các trục liên kết vùng, trong đó một số trục được xác định đồng thời là trục không gian cảnh quan đô thị.

### ***f. Các khu vực cấm và khu vực 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 Trát).

Các khu vực hạn chế phát triển: Hạn chế phát triển đô thị dọc theo vùng cất 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.

## **Điều 4. Quy định chung về kiến trúc cảnh quan đô thị**

### **4.1. Đối với khu vực đô thị mới**

Với định hướng trở thành một đô thị quốc tế, Đô thị Lam Sơn – Sao Vàng tổ chức thành các phân khu xây dựng theo hình thức Đô thị mới (New Urbanism). Dự kiến hình thành 4 khu đô thị.

Được xây dựng theo hướng hiện đại, văn minh, đồng bộ và thống nhất về ngoại thất kiến trúc, phù hợp địa hình và cảnh quan tự nhiên, mang bản sắc dân tộc, chú trọng phát triển hệ thống cây xanh, công viên mặt nước, hệ thống dịch vụ công cộng, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội và hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Tăng dần tầng cao, giảm mật độ xây dựng tạo không gian thông thoáng cho đô thị .

### **4.2. Đối với khu vực công nghiệp công nghệ cao**

Là vùng không gian lõi gồm có các khu vực chức năng công viên phần mềm, khu R&D, khu giáo dục đào tạo và khu vườn ươm doanh nghiệp bố trí tại trung tâm khu vực quy hoạch, nằm hai bên trục trung tâm.

### **4.3. Các khu vực trung tâm**

- Trung tâm các khu đất công nghiệp: mỗi khu vực công nghiệp I, II, III đều được bố trí bộ phận quản lý riêng biệt bố trí trong các trung tâm hành chính, dịch vụ của khu vực công nghiệp.

- Trung tâm cấp đô thị:

+ Trung tâm văn hóa - thể thao - công viên cây xanh: Bố trí 2 trung tâm quy mô khoảng 18,2 ha.

+ Trung tâm dịch vụ thương mại cấp đô thị: Bố trí các trung tâm dịch vụ thương mại phân tán tại các khu vực, thuận lợi cho yêu cầu phục vụ cả người dân đô thị và du khách. Tổng diện tích khoảng 32,8ha.

+ Trung tâm y tế - giáo dục cấp đô thị: Tại các khu trung tâm của các khu đô thị bố trí các trường PTTH, phòng khám đa khoa theo tiêu chuẩn quy định.

- *Trung tâm cấp đơn vị ở:*

Trong mỗi đơn vị ở bố trí các công trình hạ tầng thiết yếu như trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, chợ, công trình hành chính, văn hoá, trạm y tế, vườn hoa cây xanh, sân tập luyện thể thao hàng ngày.. đảm bảo nhu cầu thiết yếu và bán kính phục vụ. Tổng diện tích khoảng 58,7ha.

- *Các khu trung tâm chức năng chuyên ngành:* tuân thủ các yêu cầu tiêu chuẩn của chuyên ngành.

#### **4.4. Khu công viên cây xanh**

Đây là phần quan trọng của khu đô thị, tổ chức các tầm nhìn phong phú, đa dạng. Trong công viên sử dụng nhiều tiện ích và hoạt động mang tính công nghệ cao kích thích sự sáng tạo trong khu vực làm việc, đồng thời cũng là điểm đến cho các du khách tham quan.

#### **4.5. Các trục cảnh quan**

- Trục đường Hồ Chí Minh: Có thể xem đây là “Trục Hội nhập & Phát triển” của Đô thị Lam Sơn – Sao Vàng”.

- Trục Quốc lộ 47 cải dịch: Có thể xem đây như là “Trục công nghiệp hóa” của Đô thị Lam Sơn – Sao Vàng.

- Trục chính đô thị: Hình thành một trục xuyên suốt từ Khu Lam Kinh – Khu Lam Sơn – Khu Sao Vàng đi vào giữa các khu đô thị, kết nối các khu chức năng và các Trung tâm. Có thể xem đây là Trục xương sống, “Trục đô thị hóa” của Đô thị Lam Sơn – Sao Vàng.

- Trục kết nối trung tâm: Hình thành một trục cảnh quan kết nối các trung tâm. Đây có thể xem là “Trục hiện đại hóa” của Đô thị Lam Sơn – Sao Vàng.

#### **4.6. Các khu vực cấm và hạn chế phát triển**

##### **a) 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 Trát).

##### **b) Các khu vực hạn chế phát triển:**

- Hạn chế phát triển đô thị tại các vùng cảnh quan và khu vực cấm nêu trên;

- Hạn chế phát triển đô thị dọc theo vùng cất 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.

### **Điều 5. Quy định chung về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường**

#### **5.1. San nền**

- Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên để giảm khối lượng san lấp, giảm chi phí đầu tư.

- Độ dốc dọc đường được thiết kế phù hợp đúng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đảm bảo giao thông và thoát nước mưa thuận lợi.

- Độ dốc nền địa hình được thiết kế theo quy chuẩn, tối thiểu là 0,004 để đảm bảo thoát nước bề mặt là tự chảy.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa tự chảy.

### **5.2. Thoát nước mưa**

- Sử dụng hệ thống thoát mưa riêng hoàn toàn và tự chảy.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia làm 4 lưu vực thoát nước chính

- Hướng thoát nước chính: Đối với khu vực đô thị Lam Sơn, đô thị Lam Kinh và đô thị Thọ Xương, hướng thoát nước chính chảy về sông Chu. Khu vực khu công nghiệp và đô thị Sao Vàng chảy về suối Chũa và sông Nhà Lê sau đó thoát ra sông Chu. Nguồn tiếp nhận nguồn nước mặt là sông Chu, suối Chũa và sông Nhà Lê. Hạn chế việc xả nước mặt vào sông Nông Giang.

### **5.3. Các hệ thống cấp - thoát nước**

Các đường ống cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

### **5.4. Cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc**

- Mạng lưới điện xây dựng mới đi ngầm dọc theo các đường phố quy hoạch để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị .

- Cấp điện chiếu sáng được quy hoạch đi ngầm để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị .

- Hệ thống thông tin liên lạc đô thị Lam Sơn – Sao Vàng sau khi quy hoạch là một bộ phận trực thuộc trong hệ thống thông tin tỉnh Thanh Hóa được ghép nối với bưu cục trung tâm tỉnh Thanh Hóa bằng tuyến cáp quang từ bưu điện trung tâm tỉnh Thanh Hóa

### **5.5. Hệ thống thoát nước thải**

- Xây dựng mới hệ thống thoát nước thải riêng biệt hoàn toàn để thu gom toàn bộ lưu lượng nước thải trong khu đô thị. Nước thải được xử lý triệt để đảm bảo đạt chất lượng đầu ra theo QCVN 12:2008 (đối với nước thải sinh hoạt) cũng như QCVN 24:2009 (đối với nước thải khu công nghiệp).

- Trạm xử lý nước thải: Xây mới 5 trạm xử lý nước thải theo 3 giai đoạn quy hoạch đảm bảo xử lý được toàn bộ công suất nước thải trong mỗi giai đoạn.



## **5.6. Xử lý chất thải rắn**

Đô thị Lam Sơn – Sao Vàng dự kiến xây dựng Khu xử lý có diện tích 20ha tại xóm Bài, xã Xuân Phú.

Chất thải rắn khu đô thị Lam Sơn – Sao Vàng gồm 2 loại là chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn công nghiệp. Đối với đô thị loại II, theo QCVN 07:2010/BXD, tiêu chuẩn rác thải như sau:

- Chất thải rắn sinh hoạt: 1kg/người.ngày đêm.
- Tỷ lệ thu gom: lớn hơn 95%. Chọn 100% lượng chất thải rắn được thu gom.

Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom với quy trình như sau:

- Chất thải rắn từ các hộ gia đình được thu gom về các khu vực tập kết, các xe chuyên dụng thu gom chất thải rắn sẽ đến các khu vực tập kết và vận chuyển lượng chất thải rắn này đến các bãi thu gom ngoài đô thị để xử lý.

- Đối với chất thải rắn 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 bãi rác xử lý.

Đối với chất thải rắn khu công nghiệp: được thu gom trong nội bộ các cơ sở, nhà máy sau đó vận chuyển đến bãi rác bằng các xe tải hoặc xe chuyên dụng.

### **Điều 6. Kiểm soát và bảo vệ môi trường**

- Bảo vệ khu vực dân cư không bị ô nhiễm tiếng ồn, không khí và sự an toàn trong giao thông. Tạo những khu vực vành đai cách ly cho dân cư để tránh tiếng ồn và sự an toàn khi khu dân cư ở gần các đường giao thông chính, sử dụng các giải pháp chống ồn như kính chắn, cây xanh.v.v...

- Cung cấp đủ ánh sáng cho các khu vực công cộng.
- Thiết kế các đường dành cho người đi bộ, các khu vực đậu đỗ xe để tránh nguy hiểm cho người đi bộ.

- Đảm bảo các đường giao thông thuận tiện, an toàn đến các khu vực công viên, nghỉ ngơi vui chơi.

- Khuyến khích trồng cây xanh ven sông, cây xanh cách ly các khu công nghiệp, các công trình đầu mối xử lý nước thải, chất thải rắn...

- Tạo nhiều đường đi bộ an toàn và thuận tiện, tránh hoặc giảm tối thiểu các điểm đầu mối giao thông trong khu dân cư.

## Chương II

### QUY ĐỊNH CỤ THỂ

#### Điều 7. Khu vực đô thị mới

##### 7.1. Vị trí và quy mô

Dự kiến hình thành 4 khu đô thị. Tùy theo điều kiện tự nhiên, hiện trạng và tính chất chức năng, mỗi khu đô thị bố trí từ 1 ÷ 4 đơn vị ở; mỗi đơn vị ở khoảng 2 đến 3 vạn dân, cụ thể như sau:

- **Khu Lam Kinh** (Đơn vị ở số 1): Vị trí phía Bắc sông Chu, phía Đông Khu di tích VHLS Lam Kinh, phía Nam đường nối đường HCM & QL47. Diện tích khoảng 190ha.

- **Khu Tây đường Hồ Chí Minh** (Đơn vị ở số 2): Vị trí tại xã Thọ Xương. Diện tích khoảng 260 ha.

- **Khu Lam Sơn:** Hình thành 4 đơn vị ở:

+ Đơn vị ở số 3: Phía Nam sông Chu, phía Bắc sông Nông Giang, phía Tây đường HCM);

+ Đơn vị ở số 4: phía Nam sông Nông Giang, phía Bắc trục trung tâm, phía Tây đường HCM);

+ Đơn vị ở số 5: phía Nam trục trung tâm, phía Đông đường HCM, phía Tây trục Lam Kinh – Sao Vàng, phía Bắc Quốc lộ 47 hiện tại;

+ Đơn vị ở số 6: *Phía Nam trục trung tâm, phía Đông trục Lam Kinh - Sao Vàng, phía Bắc QL47 hiện tại;*

- **Khu Sao Vàng:** Hình thành 4 đơn vị ở; quy mô khoảng 120.000 người, gồm:

+ Đơn vị ở số 7: *Tại khu vực xã Xuân Phú, Tây đường HCM, hai bên Quốc lộ 47 cải dịch.* Đất đơn vị ở khoảng 300ha.

+ Đơn vị ở số 8: Tại xã Thọ Lâm, phía Nam QL47 hiện tại, phía Tây thị trấn Sao Vàng, phía Đông khu Văn hóa – Thể thao. diện tích đất đơn vị ở khoảng 200ha;

+ Đơn vị ở số 9: thị trấn Sao Vàng hiện tại. diện tích Đất đơn vị ở khoảng 250ha;

+ Đơn vị ở số 10: Xã Xuân Thắng, phía Đông Nam thị trấn Sao Vàng hiện tại, phía Tây đường Sao Vàng – Nghi Sơn. diện tích Đất đơn vị ở khoảng 180ha.

- **Các khu ở khác:** các làng xóm hiện có trong ranh giới quy hoạch.

## 7.2. Yêu cầu về quy hoạch xây dựng

- **Khu Lam Kinh** (Đơn vị ở số 1): Mật độ xây dựng 40 ÷ 50%, tầng cao 2 ÷ 3 tầng.

- **Khu Tây đường Hồ Chí Minh** (Đơn vị ở số 2): mật độ xây dựng 40 ÷ 50%, tầng cao 2 ÷ 3 tầng.

### - **Khu Lam Sơn:**

+ Đơn vị ở số 3: mật độ xây dựng 40 ÷ 50%, tầng cao 3 ÷ 7 tầng.

+ Đơn vị ở số 4: Mật độ xây dựng 40 ÷ 50%, tầng cao 3 ÷ 5 tầng.

+ Đơn vị ở số 5: Mật độ xây dựng 30 ÷ 40%, tầng cao 9 ÷ 12 tầng.

+ Đơn vị ở số 6: Mật độ xây dựng 40 ÷ 50%, tầng cao 3 ÷ 5 tầng.

### - **Khu Sao Vàng:**

+ Đơn vị ở số 7: Mật độ xây dựng khoảng 30 ÷ 40%, tầng cao trung bình 9 ÷ 12 tầng.

+ Đơn vị ở số 8: Mật độ xây dựng khoảng 40 ÷ 50%, tầng cao trung bình 3 ÷ 5 tầng.

+ Đơn vị ở số 9: Mật độ xây dựng khoảng 40 ÷ 50%, tầng cao 3 ÷ 5 tầng.

+ Đơn vị ở số 10: Mật độ xây dựng khoảng 40 ÷ 50%, tầng cao 3 ÷ 5 tầng.

- **Các khu ở khác:** Ổn định và bảo tồn các làng xóm hiện có

## 7.3. Yêu cầu về hình thức kiến trúc

- **Khu Lam Kinh** (Đơn vị ở số 1): Hình thành 01 đơn vị ở mới thấp tầng sinh thái, mật độ thấp, hài hòa với cảnh quan khu di tích văn hóa lịch sử và du lịch Lam Kinh.

- **Khu Tây đường Hồ Chí Minh** (Đơn vị ở số 2): Hình thành 01 đơn vị ở theo mô hình Khu đô thị nông nghiệp trên cơ sở cải tạo, chỉnh trang, mở rộng các điểm dân cư nông thôn hiện có; các khu vực mở rộng chủ yếu xây dựng nhà ở sinh thái có vườn.

### - **Khu Lam Sơn:**

+ Đơn vị ở số 3: Trên cơ sở các điểm dân cư hiện có cải tạo, mở rộng, kết hợp với khai thác cảnh quan sông Chu, sông Nông giang, núi Mục, hình thành khu đô thị sinh thái, thấp tầng;

+ Đơn vị ở số 4: kết hợp khai thác cảnh quan phía Nam sông Nông Giang, đồi Tách, hồ Mau Sủi, hình thành khu đô thị sinh thái.

+ Đơn vị ở số 5: Trên cơ sở đô thị hiện hữu và mở rộng, hình thành khu đô thị trung tâm, cao tầng, mật độ cao.

+ Đơn vị ở số 6: Hình thành khu đô thị mới.

- **Khu Sao Vàng:**

+ Đơn vị ở số 7: hình thành khu nhà ở cao cấp phục vụ Khu công nghiệp công nghệ cao (Biệt thự và chung cư cao cấp); kết hợp trung tâm dịch vụ thương mại, tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cửa ngõ phía Tây Khu Đô thị - Công nghệ cao Sao Vàng.

+ Đơn vị ở số 8: Hình thành khu đô thị mới, kết hợp cao tầng (đọc phía Đông trục trung tâm và phía Bắc trục Lam Kinh – Sao Vàng) phục vụ yêu cầu nhà ở đô thị và thấp tầng (phía giáp Quốc lộ 47 hiện tại) phục vụ tái định cư.

+ Đơn vị ở số 9: cải tạo, nâng cấp, mở rộng , hình thành khu đô thị thấp tầng, sinh thái.

+ Đơn vị ở số 10: Hình thành khu đô thị mới, kết công trình hợp khối cao tầng phía giáp Quốc lộ 47 (tối đa 9 tầng) và thấp tầng phục vụ yêu cầu nhà ở mới đô thị và tái định cư.

- **Các khu ở khác:** Ổn định và bảo tồn các làng xóm hiện có trong ranh giới quy hoạch, từng bước cải tạo nâng cấp tiện nghi hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

**7.4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật**

Thực hiện như Điều 5 của quy định này.

**Điều 8. Khu công nghiệp, công nghệ cao, nghiên cứu và giáo dục đào tạo**

**8.1. Quy mô diện tích**

Bao gồm các quỹ Đất phía Nam đường Quốc lộ 47 cải dịch làm Khu Đất sản xuất Công nghiệp sử dụng công nghệ cao, Khu nghiên cứu phát triển (R&D) và Đào tạo. Diện tích khoảng 780,0 ha.

Khu vực Đất sản xuất công nghiệp sẽ được chia thành 3 giai đoạn phát triển:

**Giai đoạn I – Thu hút (Khu A):** Diện tích khoảng 330ha (Khu vực này đã có chủ trương của UBND tỉnh chấp thuận cho Tập đoàn Viễn thông quân đội Viettel nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết và Dự án đầu tư)

**Giai đoạn II – Nâng cao (Khu B):** Diện tích khoảng 165,0ha.

**Giai đoạn III- Hoàn thiện (Khu C):** Diện tích khoảng 285,0ha

## 8.2. Yêu cầu về quy hoạch xây dựng

### a. Tỷ lệ chiếm đất

- Đất nhà máy, kho tàng  $\geq 55\%$
- Đất trung tâm hành chính, dịch vụ khu công nghiệp: 3-6%
- Đất vườn ươm, nghiên cứu phát triển, giáo dục đào tạo: 15-20%
- Đất giao thông khu công nghiệp: 8%
- Đất cây xanh, hạ tầng đầu mối:  $\geq 10\%$

### b. Quy mô phân lô sử dụng đất

Lựa chọn cho khu nhà máy, kho tàng là các lô đất lớn, diện tích trung bình 15-20ha để cho các nhà đầu tư hạ tầng có thể linh hoạt phân bố các doanh nghiệp sản xuất theo các diện tích khác nhau tùy theo nhu cầu của loại hình công nghiệp cần đưa vào. Lô quy mô lớn được bố trí sao cho có thể linh hoạt phân chia thành lô quy mô vừa và lô tiêu chuẩn để đáp ứng nhu cầu của doanh nghiệp.

Thiết lập quy mô cơ bản các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng

| Hạng mục                                |            | Khu R&D, vườn ươm  | Khu CN sạch   |
|---|------------|--|---|
| Quy mô lô đất                           | Tiêu chuẩn | 1,5ha  | 2,0 ha  |
|   | Lớn nhất   | 15,0ha   | 20,0 ha   |
|   | Nhỏ nhất   | 0,5ha  | 1,0ha   |
| Loại công trình và diện tích theo ngành |            |  |   |
| Thực phẩm - đồ uống                     |            | Công trình văn phòng nghiên cứu và phát triển: 0,5-1,5ha<br>Công trình thí nghiệm, sản xuất: $\leq 10$ ha<br>Tòa nhà phức hợp : 0,5 -1,5ha | Công trình sản xuất: 1,0 - 2,0ha                                |
| Sản phẩm kim loại                       |            | Công trình văn phòng nghiên cứu và phát triển: 0,5-1,5ha<br>Tòa nhà phức hợp : 0,5 -1,5ha  | -   |
| Hóa học - y dược                        |            | Công trình nghiên cứu phát triển - văn phòng: 0,5 -1,5ha<br>Công trình thí nghiệm, sản xuất: $\leq 10$ ha<br>Tòa nhà phức hợp : 0,5 -1,5ha | Công trình sản xuất: 1,0 - 2,0ha                                |
| Cơ khí thông thường                     |            | Công trình nghiên cứu phát triển - văn phòng: 0,5 -1,5ha<br>Công trình thí nghiệm, sản xuất:   | Công trình sản xuất: 2,0 - 20ha<br>(thiết lập các lô quy mô lớn |
| Thiết bị điện điện tử                   |            |  |   |
| Thiết bị thông tin liên lạc             |            |  |   |

|                         |  |   |
|-------------------------|--|---|
| Linh kiện ô tô, máy bay | ≤10ha<br>Tòa nhà phức hợp : 0,5 -1,5ha | với đơn vị diện tích 10ha dành cho các doanh nghiệp lớn nước ngoài) |
|-------------------------|--|---|

*c. Tầng cao tối đa và mật độ xây dựng*

- Đối với đất xây dựng nhà máy, kho tàng: theo tính chất công nghiệp sử dụng công nghệ cao, quy định tầng cao trung bình là 3 tầng, tối đa cho phép 7 tầng, mật độ xây dựng trung bình (brutto) 40%.

- Đối với đất xây dựng các công trình nghiên cứu, văn phòng, và tòa nhà hỗn hợp chiều cao trung bình 7 tầng, tối đa 12 tầng, mật độ xây dựng trung bình 30%.

**8.3. Yêu cầu về hình thức kiến trúc**

- Đảm bảo khoảng cách lớn nhất từ trung tâm điều hành, công trình phục vụ công cộng tới chỗ làm việc từ 1200 đến 2000m. (TCVN 4616 : 1987- Quy hoạch mặt bằng tổng thể cụm công nghiệp - Tiêu chuẩn thiết kế), vừa tạo điều kiện thuận lợi khi giao dịch với khách hàng, vừa tạo bộ mặt cho khu công nghiệp, thuận tiện liên thông với các xí nghiệp khi cần thông báo, trao đổi thông tin...

- Kiến trúc công trình phải đảm bảo về mỹ quan, công nghệ và an toàn lao động, thống nhất về hình thức, màu sắc mái, thông gió, chiếu sáng tự nhiên..

- Các công trình phải có mối liên hoàn, có sân vườn, cây cảnh, nhà để xe... bố trí thành một tổng thể kiến trúc hợp lý, đẹp và phong phú.

- Xây tường rào bao quanh khu vực công nghiệp. Hình thức kiến trúc công trình, cổng tường rào phải hiện đại, công trình kiến trúc nhà xưởng cần tận dụng hướng gió mát, đảm bảo thông thoáng.

- Các khu kho tàng đô thị phải bố trí thành từng nhóm theo phân loại hàng hoá trong kho và có đường giao thông thuận tiện, có bãi để xe, trang thiết bị phục vụ kho.

**8.4. Các quy định về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường**

Thực hiện như Điều 5.

**Điều 9. Quy định quản lý các khu vực trung tâm**

**9.1. Vị trí**

**a) Trung tâm đô thị:**

Căn cứ tính chất chức năng và mô hình phát triển các khu vực đô thị, các trung tâm đô thị được tổ chức theo mô hình đa trung tâm.

- **Trung tâm đô thị:** Tổng diện tích khoảng 98,8 ha.

- **Trung tâm cấp đô thị:**

+ Trung tâm hành chính, dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 45,0ha. Trong mỗi đơn vị ở (cấp thị trấn, xã) bố trí các công trình hạ tầng thiết yếu như trường mầm

non, tiểu học, trung học cơ sở, chợ, công trình hành chính, văn hoá, trạm y tế, vườn hoa cây xanh, sân tập luyện thể thao hàng ngày...

+ Trung tâm văn hóa - thể thao - công cộng: Bố trí 3 trung tâm quy mô khoảng 22,5 ha tại khu vực Lam Sơn;

+ Trung tâm giáo dục, đào tạo: Tổng diện tích khoảng 8,8ha. Nâng cấp mở rộng các trường phổ thông trung học hiện có; bố trí thêm 01 trường PTTH chất lượng cao khu vực Sao Vàng.

+ Trung tâm y tế: Tổ chức 03 Bệnh viện đa khoa, với tổng quy mô khoảng 1.000 giường, diện tích khoảng 13,7ha. 01 Bệnh viện tại phía Tây Nam cầu Lam Kinh; 01 Bệnh viện tại phía Tây núi Châu (là Trung tâm y tế cấp vùng, kết hợp phục vụ đô thị); 01 Bệnh viện cao cấp tại vị trí trung tâm Khu đô thị mới Xuân Thắng (dịch vụ khám chữa bệnh chất lượng cao); Tại trung tâm của các khu đô thị bố trí các phòng khám đa khoa theo tiêu chuẩn;

+ Chợ: Tổ chức 04 chợ, diện tích khoảng 10,0ha: 01 chợ tại trung tâm Lam Sơn; 01 chợ đầu mối tại trung tâm Lam Sơn; 01 chợ tại trung tâm Sao Vàng; 01 chợ tại trung tâm Xuân Phú.

***b) Các khu trung tâm chức năng chuyên ngành (trung tâm cấp vùng):***

- ***Trung tâm du lịch và dịch vụ du lịch:*** bố trí tại Khu Du lịch Lam Kinh theo quy hoạch chi tiết Khu Du lịch đã được phê duyệt (Trung tâm đón tiếp và dịch vụ du lịch giáp đường Hồ Chí Minh).

Khu du lịch sinh thái hồ Mau Sùi (công ty Sao Mai An Giang đang lập dự án đầu tư).

Tổng diện tích khoảng 154,7ha.

- ***Trung tâm Vui chơi giải trí - Văn hóa – Thể thao:***

Hình thành một trung tâm Văn hóa – Thể thao cấp vùng (Sân Golf, sân vận động trung tâm, trung tâm văn hóa...) tại vị trí phía Nam Quốc lộ 47 và dọc 2 bên trục kết nối trung tâm Lam Sơn – Sao Vàng, kết hợp công viên rừng ở dãy đồi phía Nam Quốc lộ 47 và núi Trầu) tạo thành “khóp nối xanh” giữa 3 khu Nông nghiệp Công nghệ cao - Lam Sơn - Sao Vàng. Diện tích 155,0ha.

- ***Trung tâm Nghiên cứu & Phát triển (R & D):***

Đất vườn ươm, CV phần mềm, nghiên cứu phát triển (R&D), đào tạo 173,5ha (Xây dựng 2 ÷ 3 trường đại học, cao đẳng nghề công nghiệp và nông nghiệp).

***Trung tâm đào tạo - dạy nghề:***

Trung tâm giáo dục, đào tạo: Tổng diện tích khoảng 8,8ha. Nâng cấp mở rộng các trường phổ thông trung học hiện có; bố trí thêm 01 trường PTTH chất lượng cao khu vực Sao Vàng.

**- Trung tâm nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao:**

Tổng diện tích khoảng 486,2ha, là trung tâm đầu tiên với quy mô lớn của tỉnh Thanh Hóa áp dụng loại hình công nghệ mới vào sản xuất nông nghiệp. Dự kiến hình thành Trung tâm nghiên cứu, ứng dụng Nông nghiệp Công nghệ cao nằm trong Khu Nông nghiệp công nghệ cao phía Tây đường Hồ Chí Minh tại vị trí khu vực nhà máy cồn (dự kiến sẽ di chuyển nhà máy cồn ra ngoài đô thị trước năm 2020).

**9.2. Yêu cầu về quy hoạch xây dựng**

**- Các công trình được phép xây dựng**

+ Các công trình được phép xây dựng là các công trình trụ sở, công trình dịch vụ thương mại, các công trình hạ tầng xã hội, công trình hạ tầng kỹ thuật.

+ Đối với đất xây dựng trung tâm dịch vụ thương mại và công trình công cộng khu dân dụng, tầng cao trung bình 5 tầng, tối đa 9 tầng; trường hợp kèm theo cao ốc văn phòng và khách sạn, tầng cao trung bình 9 tầng, tối đa 15 tầng; mật độ xây dựng trung bình 30%.

**- Trung tâm văn hóa - thể thao - công viên cây xanh:** 01 trung tâm tại khu vực Lam Sơn (phía Đông thôn Đoàn Kết, xã Thọ Xương, trên trục Lam Kinh - Lam Sơn - Sao Vàng); 01 trung tâm tại khu vực Sao Vàng (khu vực phía Bắc trục Lam Kinh – Lam Sơn – Sao Vàng, đối diện khu đào tạo).

**- Trung tâm dịch vụ thương mại cấp đô thị:** Tại Lam Kinh bố trí 01 điểm kết hợp với Trung tâm dịch vụ tại điểm dừng đỗ trên đường Hồ Chí Minh; Tại Lam Sơn bố trí 01 điểm kết hợp với trung tâm dịch vụ văn hóa và 01 điểm tại Quốc lộ 47 hiện tại và đường HCM; Tại Sao Vàng bố trí 01 điểm tại nút giao Quốc lộ 47 cải dịch và đường HCM, 01 điểm dọc 2 bên Quốc lộ 47 giáp đường Sao Vàng – Nghi Sơn, và 01 điểm tại Cảng hàng không Thọ Xuân.

**- Trung tâm y tế - giáo dục cấp đô thị:** theo tiêu chuẩn quy định.

**- Trung tâm cấp đơn vị ở:** Trong mỗi đơn vị ở bố trí các công trình hạ tầng thiết yếu, đảm bảo nhu cầu thiết yếu và bán kính phục vụ.

**- Trung tâm Vui chơi giải trí - Văn hóa – Thể thao:** Tầng cao trung bình 5 tầng; kiến trúc hiện đại, riêng các công trình văn hóa khai thác kiến trúc truyền thống, tạo thành một điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan của đô thị.



- **Trung tâm Nghiên cứu & Phát triển (R & D):** kiến trúc hiện đại; tầng cao trung bình 9 tầng, mật độ xây dựng trung bình khoảng 30%, tạo thành điểm nhấn về cảnh quan kiến trúc khu đô thị và Công nghiệp công nghệ cao Sao Vàng.

- **Trung tâm đào tạo - dạy nghề:** kiến trúc hiện đại; tầng cao trung bình khoảng 5 tầng; mật độ xây dựng trung bình khoảng 30%.

- Trung tâm nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao: sẽ trở thành trung tâm đầu tiên với quy mô lớn của tỉnh Thanh Hóa áp dụng loại hình công nghệ mới vào sản xuất nông nghiệp, góp phần bảo vệ cảnh quan đô thị, đồng thời là nơi cung cấp nguồn nguyên liệu dồi dào cho các hoạt động sản xuất công nghiệp cũng như phục vụ trực tiếp đời sống người dân.

### **9.3. Yêu cầu về hình thức kiến trúc**

Hình thức công trình cân đối hoành tráng tạo ra sự trang nghiêm của công sở. Hình thành không gian trang trọng, nghiêm túc, yên tĩnh và các quảng trường nhỏ có thể hội tụ đông người.

Công trình cần hợp khối để giảm diện tích chiếm đất, dành nhiều đất cho tổ chức quảng trường trước công trình, vườn hoa, đài phun nước.

Hệ thống các công trình công cộng trên là một bộ phận quan trọng, không gian kiến trúc cần được tổ chức đẹp, hợp lý và hài hoà, thuận tiện cho việc giao dịch, gần gũi với người dân.

### **9.4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường**

Các khu hành chính, dịch vụ công cộng phải tổ chức bãi để xe tại các công trình, hoặc kết hợp với bãi đỗ, đậu xe tập trung của khu vực xung quanh bố trí đảm bảo bán kính phục vụ không quá 500m.

Các quy định khác thực hiện như trong Điều 5 của quy định này.

## **Điều 10. Khu công viên cây xanh**

### **10.1. Vị trí, quy mô**

Tổng diện tích khoảng 173,7 ha tổ chức tại các khu vực sau:

- Xây dựng các khu công viên cây xanh tại các khu vực Lam Kinh (Khu di tích Văn hóa – Lịch sử và Khu Du lịch theo Quy hoạch chi tiết đã phê duyệt);

- Khu công viên cây xanh kết hợp khu văn hóa thể thao tại khu vực phía Nam sông Nông giang và khu đồi Tách, hồ Mau Sủi và đồi phía Nam hồ Mau Sủi (thuộc khu Sao Vàng);

- Khu vực núi Trầu và dãy đồi phía Nam Quốc lộ 47, kết hợp khu Văn hóa – Thể thao (Khốp nổi xanh giữa Khu Lam Sơn và Khu Sao Vàng);

- Công viên kết hợp Văn hóa – Thể thao Khu Sao Vàng.

- Ngoài ra xây dựng một số công viên nhỏ gắn với hồ nước (hồ Chùa Hang, hồ Đồng Trường, hồ Vĩnh Nguyên) và ven sông suối (Sông Chu, sông Nông Giang, sông Nhà Lê, suối Chứa, suối Rào...);

- Xây dựng các công viên quy mô nhỏ gắn với các hoạt động vui chơi giải trí trong các nhóm nhà ở, khu công nghiệp... hình thành mạng lưới xanh kết nối các khu chức năng đô thị.

Xây dựng các tuyến hành lang cây xanh cách ly của đường Hồ Chí Minh, Quốc lộ 47, đường Sao Vàng – Nghi Sơn, hành lang cách ly giữa Khu công nghiệp với các khu dân cư ...vv. Tổng diện tích khoảng 1.701,7 ha.

### ***10.2. Yêu cầu quản lý***

Bảo vệ cảnh quan đặc trưng cho đô thị, núi đồi trong lòng đô thị ... từng bước bằng quy định hạn chế san gạt địa hình tự nhiên, tôn tạo khu cây xanh, rừng trồng, bảo vệ diện tích mặt nước suối khe, ao hồ, phát triển thảm thực vật bao quanh. Nghiên cứu sử dụng các trang thiết bị kiến trúc, kỹ thuật phù hợp với môi trường cảnh quan xung quanh trong các thiết kế tạo cảnh quan đô thị .

Quy định các khoảng cách trồng cây ven đường, các diện tạo hàng rào cây xanh, các điểm đặt thiết bị trên đường phố, các khu vực quanh mặt nước cần đảm bảo độ che phủ của cây xanh và đảm bảo khoảng lùi và tầm nhìn đến các công trình và địa hình.

- *Đối với cảnh quan mặt nước:* Tôn trọng địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp san gạt. Lầy yếu tố mặt nước làm không gian chủ đạo, đặc trưng của không gian mặt nước là nhịp điệu mặt nước, chỗ rộng, chỗ hẹp, không gian mở mặt nước phối kết cùng thảm cây xanh thực vật. Trục cảnh quan được gắn kết bằng các khu công viên cây xanh, thành một tổng thể hệ sinh thái đặc trưng khu vực miền núi.

Cảnh quan cũng là lõi cây xanh - mặt nước của toàn khu, gắn kết các khu chức năng khác. Hệ thống cây xanh mặt nước cũng là lá phổi điều tiết về không khí và độ ẩm cần thiết. Tạo lập một khu chức năng đô thị xanh, hiện đại, bền vững.

Bố trí các công trình dịch vụ phục vụ nhân dân trong các khuôn viên ven suối. Các công trình khu vực này được thiết kế thấp tầng khuyến khích sử dụng

mái dốc. Tổ chức nhiều tuyến đường uốn lượn, tạo không gian mềm mại cho khu vực. Tổ chức quy hoạch theo độ dốc, tránh san gạt phá vỡ địa hình.

### **10.3. Các yêu cầu về vệ sinh môi trường**

- Chất thải rắn phải được thu gom phân loại sơ bộ trước khi chuyển về khu xử lý tập trung.

- Nước thải phải được xử lý cục bộ, đạt tiêu chuẩn trước khi xả vào hệ thống chung.

- Hệ thống thùng rác công cộng được bố trí với khoảng cách tối thiểu 100m/thùng dọc các trục giao thông.

- Bố trí nhà vệ sinh công cộng trong các khu cây xanh công viên, khoảng cách phục vụ tối đa 500m.

## **Điều 11. Khu vực các trục cảnh quan**

### **11.1. Các trục liên kết vùng**

Các trục liên kết vùng, trong đó một số trục được xác định đồng thời là trục không gian cảnh quan đô thị, gồm có:

- *Trục đường Hồ Chí Minh*: Vừa là trục liên kết đô thị với các tỉnh, thành trong cả nước và liên kết đô thị với các đô thị khác trong tỉnh (Ngọc Lặc, Cẩm Thủy, Kim Tân (Thạch Thành) về phía Bắc; Yên Cát, Bãi Trành (Nhu Xuân) về phía Nam; Đồng thời là trục không gian cảnh quan đô thị với không gian cảnh quan mở được hình thành bởi khu nông nghiệp công nghệ cao phía Tây; không gian du lịch và đô thị sinh thái phía Đông và các điểm nhấn kiến trúc tại khu dịch vụ và trung tâm du lịch phía Bắc (Khu Lam Kinh), Khu Đô thị - Dịch vụ tại điểm giao với đường tỉnh 506, Quốc lộ 47 cũ và cửa ngõ phía Đông vào Khu Đô thị - Công nghiệp Công nghệ cao Sao Vàng. Có thể xem đây là “**Trục Hội nhập & Phát triển**” của Đô thị Lam Sơn – Sao Vàng”.

- *Trục Quốc lộ 47 cải dịch*: Là trục liên kết đô thị Lam Sơn – Sao Vàng theo hướng Đông - Tây với các huyện, thành phố, các đô thị thuộc hành lang kinh tế Đông – Tây của tỉnh (Triệu Sơn - Đông Sơn - TP.Thanh Hóa về phía Đông; Thường Xuân về phía Tây), nối với đường tỉnh 514 (dự kiến sẽ nâng cấp thành Quốc lộ 47 cải dịch) nối với nước bạn Lào qua cửa khẩu Bát Mọt, huyện Thường Xuân. Đồng thời đây cũng là trục cảnh quan của đô thị và khu công nghiệp công nghệ cao, với không gian cảnh quan kiến trúc hai bên, đặc biệt là các điểm nhấn kiến trúc cảnh quan là các trung tâm tài chính, dịch vụ phía Đông, Trung tâm đào tạo, Trung tâm Nghiên cứu ứng dụng (Công viên khoa học) ở trung tâm và Trung

tâm dịch vụ thương mại - khu đô thị cao cấp phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh. Có thể xem đây như là “**Trục công nghiệp hóa**” của Đô thị Lam Sơn – Sao Vàng.

### ***11.2. Các trục cảnh quan nội thị***

- *Trục chính đô thị*: Hình thành một trục xuyên suốt từ Khu Lam Kinh – Khu Lam Sơn – Khu Sao Vàng đi vào giữa các khu đô thị, kết nối các khu chức năng và các Trung tâm sẽ là một trục cảnh quan chính của đô thị, với các không gian cảnh quan chủ yếu gồm: Không gian cảnh quan Khu Di tích Văn hóa – Lịch sử và Khu Du lịch Lam Kinh; không gian cảnh quan Trung tâm Văn hóa – Thể thao và Trung tâm hành chính Khu Lam Sơn; Không gian cảnh quan Trung tâm Dịch vụ - Thương mại và Vui chơi giải trí – Khu đô thị cao cấp; không gian cảnh quan Trung tâm Nghiên cứu ứng dụng và đào tạo Khu Sao Vàng và Trung tâm dịch vụ thương mại Cảng hàng không Thọ Xuân. Núi Chì dự kiến sẽ xây dựng một “hầm chui” qua dãy núi phía Nam Quốc lộ 47 hiện tại, hai bên (giáp vỉa hè đi bộ) có đường dành riêng cho xe đạp. Có thể xem đây là Trục xương sống, “**Trục đô thị hóa**” của Đô thị Lam Sơn – Sao Vàng.

- *Trục kết nối trung tâm*: Hình thành một trục cảnh quan kết nối các trung tâm: Trung tâm nghiên cứu ứng dụng Nông nghiệp công nghệ cao - Trung tâm Hành chính Khu Lam Sơn - Trung tâm Văn hóa - Thể thao Khu Sao Vàng - Trung tâm Nghiên cứu Ứng dụng và Công viên khoa học Khu Công nghiệp công nghệ cao Sao Vàng với ý tưởng xây dựng một cầu cạn vượt qua Quốc lộ 47 hiện tại và đường kéo máy bay của sân bay Sao Vàng, với giải pháp cách xanh đủ lớn ở giữa và có đường dành riêng cho xe đạp và đi dạo 2 bên (trừ đoạn cầu vượt). Đây có thể xem là “**Trục hiện đại hóa**” của Đô thị Lam Sơn – Sao Vàng.

## **Điều 12. Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật**

### ***12.1. Công trình đầu mối giao thông***

+ *Mạng lưới giao thông đối ngoại*: Kết nối thuận tiện, nhanh chóng và đồng bộ với các trung tâm kinh tế, công nghiệp, văn hóa... lớn trong tỉnh cũng như ngoài tỉnh.

+ *Mạng lưới giao thông đối nội*: Đảm bảo khả năng thông hành cao, liên tục, an toàn giữa tất cả các khu chức năng trong đô thị với các công trình giao thông đối ngoại, các đô thị, các khu dân cư và khu công nghiệp khác. Đảm bảo việc phân khu chức năng hợp lý, mỹ quan. Xây dựng các tuyến đường, không gian cây xanh, quảng trường tạo cảnh quan cho khu vực, tạo nên một không gian tiện nghi, linh hoạt và gắn liền với thiên nhiên.

Đảm bảo an toàn tại các nút giao thông. Các tuyến giao thông đối ngoại được kết nối với khu công nghiệp tại các nút giao được xử lý kỹ thuật đảm bảo an toàn giao thông, thúc đẩy sự phát triển khu công nghiệp theo hướng mở.

Quy hoạch mạng lưới giao thông công cộng hiện đại, tiện nghi với các đầu mối giao thông, các điểm dừng đỗ hợp lý, đảm bảo cho nhu cầu phục vụ giao thông công cộng với định hướng phát triển giao thông công cộng là loại hình chủ đạo.

Quy hoạch mạng lưới giao thông hợp lý, đảm bảo cho việc đồng bộ các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác sau này (thoát nước mưa, cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc)

### *c. Giao thông công cộng*

Định hướng quy hoạch hệ thống giao thông công cộng của khu công nghiệp gồm sự kết hợp giữa xe buýt nhanh BRT với xe buýt chạy tuyến trong khu đất quy hoạch và cho toàn đô thị Lam Sơn – Sao Vàng.

Trạm bán xăng, dầu, trạm cung cấp hơi đốt phải được bố trí theo quy hoạch được duyệt; hình thức, màu sắc công trình đảm bảo mỹ quan, có khoảng cách hợp lý và an toàn so với khu dân cư hoặc nơi tập trung đông người theo các quy định chuyên ngành.

## **12.2. Công trình đầu mối cấp nước**

### **a. Các tiêu chuẩn xây dựng**

Tiêu chuẩn nước sinh hoạt: 120l/người.ngđ.

Tỉ lệ dân số được cấp nước: 100%.

Nước phục vụ công cộng: 10% lưu lượng nước sinh hoạt.

Nước cho công nghiệp, thương mại – dịch vụ trong đô thị: 10% lưu lượng nước sinh hoạt.

Nước cho khu công nghiệp: tối thiểu 40m<sup>3</sup>/ha.ngày đêm cho tối thiểu 60% diện tích đất công nghiệp.

Nước cho phòng cháy chữa cháy: lưu lượng 30l/s trong vòng 3 tiếng.

Nước thất thoát rò rỉ: 15% tổng lưu lượng các loại nước cấp trên

Nước cho bản thân trạm xử lý: 8% tổng lưu lượng các loại nước cấp trên.

### **b. Nhà máy nước và nguồn cấp**

Xây dựng mới 2 nhà máy cấp nước với công suất như sau:

- **Nhà máy cấp nước số 1:** Cung cấp nước cho khu công nghiệp và đô thị Sao Vàng. Tổng công suất cấp nước (chia 2 giai đoạn) là 54.000 m<sup>3</sup>/ng.đ.

+ *Vị trí xây dựng nhà máy:* Trên khu đất bằng phẳng đoạn nhánh sông thu nước thô thuộc xã Xuân Tân, diện tích khu đất khoảng 8ha. Địa hình bằng phẳng thuận tiện cho việc xây dựng công trình cấp nước.

+ *Nguồn cấp nước thô*: Nước thô được lấy tại nhánh sông Chu vị trí bãi bồi phía trên đập Bái Thượng 1,5km. Đây là đoạn sông sâu, dòng chảy ổn định, thuận tiện cho việc thu nước. Phương án xây dựng là cải tạo khơi dòng nhánh sông này để cung cấp nước liên tục cho nhà máy.

- *Nhà máy cấp nước số 2*: Cung cấp nước cho đô thị Lam Sơn, đô thị Lam Kinh và khu đô thị Thọ Xương. Tổng công suất (chia 2 giai đoạn) là 20.000 m<sup>3</sup>/ng.đ.

+ *Vị trí xây dựng nhà máy*: Tại thôn Thủ Trinh xã Thọ Xương.

+ *Nguồn cấp nước*: dự kiến lấy từ sông Chu đoạn chảy qua xã Thọ Xương.

### **12.3. Công trình đầu mối thoát nước**

- Xây dựng mới hệ thống thoát nước thải riêng biệt hoàn toàn để thu gom toàn bộ lưu lượng nước thải trong khu công nghiệp. Nước thải được xử lý triệt để đảm bảo đạt chất lượng đầu ra theo QCVN 12:2008 (đối với nước thải sinh hoạt) cũng như QCVN 24:2009 (đối với nước thải khu công nghiệp).

- Trạm xử lý nước thải: Xây mới 3 trạm xử lý nước thải theo 3 giai đoạn quy hoạch đảm bảo xử lý được toàn bộ công suất nước thải trong mỗi giai đoạn.

- Mạng lưới đường ống: mạng lưới đường ống được quy hoạch sao cho phủ khắp với mục đích thu gom toàn bộ nước thải đô thị về các trạm xử lý.

### **12.4. Công trình xử lý chất thải rắn, nghĩa trang**

#### **a. Chất thải rắn**

- Chất thải rắn sinh hoạt: 1kg/người.ngày đêm.

- Tỷ lệ thu gom: lớn hơn 95%. Chọn 100% lượng chất thải rắn được thu gom.

- Chất thải rắn từ các hộ gia đình được thu gom về các khu vực tập kết, và vận chuyển đến các bãi thu gom ngoài đô thị để xử lý.

- Đối với chất thải rắn 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 và vận chuyển đến bãi rác xử lý.

đô thị Lam Sơn – Sao Vàng dự kiến sẽ xây dựng khu thu gom và xử lý chất thải rắn có diện tích ban đầu khoảng 10ha tại phía Tây Nam khu đô thị.

#### **b. Đất nghĩa trang**

Ngừng hoạt động các nghĩa trang, nghĩa địa trong khu vực quy hoạch để từng bước chuyển về Nghĩa trang công viên vĩnh hằng xây dựng cho toàn vùng tại vị trí phía Nam hồ Cửa Chát. Các nghĩa trang hiện chưa di chuyển được tạm thời trồng cây xanh bao quanh để bảo vệ và cải tạo cảnh quan.

## **Điều 13. Khu vực cấm và hạn chế phát triển**

### ***13.1. 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 Trát).

### ***13.2 Các khu vực hạn chế phát triển***

- Hạn chế phát triển đô thị tại các vùng cảnh quan và khu vực cấm nêu trên;
- 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.

## **Điều 14. Quy định quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không trong đô thị đối với Cảng hàng không dân dụng Thọ Xuân và Sân bay quân sự Sao Vàng**

Đối với các khu đất xây dựng, khi lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng cần xem xét cao độ công trình thấp hơn bề mặt quản lý *độ cao chướng ngại vật hàng không trong đối với sân bay dùng chung* (Căn cứ Nghị định 20/2009/NĐ-CP về Quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam; Phụ lục số 6 Thuyết minh Quy hoạch Cảng hàng không Thọ Xuân theo kèm Quyết định phê duyệt số 116/QĐ-BGTVT ngày 11/01/2013).

## **Chương III**

### **KHEN THƯỞNG VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**

#### **Điều 15. Khen thưởng**

Đối với các cơ quan quản lý chuyên ngành về xây dựng và chính quyền địa phương: Việc tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo đúng với quy định đề ra sẽ là điều kiện để xét thi đua khen thưởng hàng năm của đơn vị.

Đối với các cá nhân và tập thể: việc thực hiện tốt quy định là căn cứ quan trọng để tuyên dương khen thưởng theo các quy định chung của chính quyền.

Đối với các nhà đầu tư, các tổ chức tư vấn thiết kế, thi công: Việc thực hiện tốt quy định này sẽ là các căn cứ quan trọng để biểu dương, khen thưởng, xem xét cho tiếp tục đầu tư, hành nghề trên địa bàn.

#### **Điều 16. Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm**

Các cơ quan quản lý chuyên ngành về xây dựng, đất đai và chính quyền địa phương có trách nhiệm thực hiện việc thanh tra các hoạt động quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng, quản lý đất đai xây dựng trọng phạm vi áp dụng quy định quản lý quy hoạch xây dựng.

Việc xử lý vi phạm hành chính thực hiện theo các quy định về trình tự, thủ tục theo pháp luật xử lý vi phạm hành chính được UBTV Quốc hội thông qua ngày 02/7/1997 xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực sử dụng đất đai. Nghị định số 126/2004/NĐ-CP ngày 26/5/2004 về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, quản lý công trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà, Nghị định 26/CP xử phạt vi phạm hành chính về bảo vệ môi trường và các văn bản pháp luật khác hiện hành có liên quan.



## **Chương IV**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 17.**

Mọi tổ chức và cá nhân có hoạt động xây dựng trong phạm vi quy hoạch đô thị Lam Sơn – Sao Vàng có trách nhiệm thi hành quy định này.

Mọi hành vi vi phạm quy định này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 18.**

Giao UBND huyện Thọ Xuân chịu trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc việc triển khai quản lý quy hoạch xây dựng theo đúng các điều trong quy định này.

#### **Điều 19.**

Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung Xây dựng đô thị Lam Sơn – Sao Vàng, huyện Thọ Xuân đến năm 2030 - tầm nhìn sau năm 2030 và bản quy định này được lưu giữ tại:

- UBND tỉnh Thanh Hoá;
- Sở Xây dựng Thanh Hoá;
- Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa
- UBND huyện Thọ Xuân.

#### **Điều 20.**

Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ban hành. Những quy định trước đây trái với quy định tại bản Quy định này đều bãi bỏ. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh cần phản ánh kịp thời về các cơ quan chức năng có quyền hạn xem xét giải quyết./.

## MỤC LỤC

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Chương I.....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>QUY ĐỊNH CHUNG.....</b>  | <b>1</b>  |
| Điều 1. Đối tượng áp dụng.....  | 1         |
| Điều 2. Quy mô diện tích và dân số.....   | 1         |
| Điều 3. Quản lý phát triển không gian đô thị.....   | 2         |
| Điều 4. Quy định chung về kiến trúc cảnh quan đô thị.....   | 5         |
| Điều 5. Quy định chung về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường.....   | 6         |
| Điều 6. Kiểm soát và bảo vệ môi trường.....   | 8         |
| <b>Chương II.....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>QUY ĐỊNH CỤ THỂ.....</b>   | <b>9</b>  |
| Điều 7. Khu vực đô thị mới.....   | 9         |
| Điều 8. Khu công nghiệp, công nghệ cao, nghiên cứu và giáo dục đào tạo.....   | 11        |
| Điều 9. Quy định quản lý các khu vực trung tâm.....   | 13        |
| Điều 10. Khu công viên cây xanh.....  | 16        |
| Điều 11. Khu vực các trục cảnh quan.....  | 18        |
| Điều 12. Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.....   | 19        |
| Điều 14. Quy định quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không trong đô thị đối với Cảng hàng không dân dụng Thọ Xuân và Sân bay quân sự Sao Vàng..... | 22        |
| <b>Chương III.....</b>  | <b>23</b> |
| <b>KHEN THƯỞNG VÀ XỬ LÝ VI PHẠM.....</b>  | <b>23</b> |
| Điều 15. Khen thưởng.....   | 23        |
| Điều 16. Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm.....  | 23        |
| <b>Chương IV.....</b>   | <b>24</b> |
| <b>ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH.....</b>   | <b>24</b> |
| Điều 17.....  | 24        |
| Điều 18.....  | 24        |
| Điều 19.....  | 24        |
| Điều 20.....  | 24        |