

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 01,
đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 2023 Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa, thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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

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

Căn cứ Quyết định số 2701/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 01, đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3967/SXD-QH ngày 05 tháng 6 năm 2025 về việc đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 01, đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 136/TTr-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2025 của UBND huyện Thọ Xuân).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 01, đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

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

1.1. Phạm vi, ranh giới

Khu vực lập quy hoạch phân khu thuộc một phần địa giới của thị trấn Sao Vàng cũ và các xã: Xuân Phú, Thọ Lâm, Xuân Sinh (thuộc xã Sao Vàng sau sáp nhập); một phần địa giới xã Thọ xương (thuộc xã Lam Sơn sau sáp nhập), huyện Thọ Xuân; một phần địa giới xã Thọ Sơn, huyện Triệu Sơn (thuộc xã Thọ Bình sau sáp nhập)¹; có ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc giáp đường số 3 (Quốc lộ 47) và khu vực Cảng hàng không Thọ Xuân;
- Phía Nam giáp đường số 4 (đường vành đai phía Nam khu công nghiệp Lâm Sơn - Sao Vàng);
- Phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh;
- Phía Đông giáp khu đất sử dụng hỗn hợp theo quy hoạch chung.

1.2. Quy mô

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 2.925,32 ha.
- Quy mô dân số đến năm 2040: khoảng 65.000 người.

¹ Địa giới hành chính xã sau sáp nhập được xác định theo Nghị quyết số 646/NQ-HĐND ngày 25/04/2025 và Nghị quyết số 648/NQ-HĐND ngày 28/04/2025 của HĐND tỉnh về chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Thanh Hóa năm 2025.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch

Là Khu đô thị dịch vụ công nghệ hàng không gắn với công trình hành chính, chính trị cấp xã, kết hợp với các khu vực phụ trợ như: Trung tâm triển lãm; trung tâm TDDT cấp vùng; dịch vụ đa chức năng gắn với Trung tâm Logistics tại cửa ngõ Cảng hàng không Thọ Xuân; các khu dân cư hiện trạng, dân cư mới, khu đô thị sinh thái mới, công viên trung tâm, vui chơi, giải trí, sân golf, resort, trung tâm văn hoá, y tế, giáo dục, các công trình công cộng đô thị, không gian cây xanh và các diện tích phụ trợ khác...

3. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai

3.1. Dân số trong đồ án: Dự báo dân số đến năm 2040 khoảng 65.000 người, trong đó:

- Dân số hiện trạng năm 2024 khoảng 17.405 người (bao gồm dân cư hiện trạng và dân cư nằm trong dự án khoảng 14.718 người và dân số tái định cư khoảng 2.687 người).
- Dân số phát triển khoảng 47.595 người (bao gồm dân số trong nhóm nhà ở mới và nhóm nhà ở xã hội).

3.2. Các chỉ tiêu đất đai đạt được của đồ án

- Đất nhóm nhà ở mới tại các khu vực phát triển mới bình quân tương đương khoảng 30,0 m²/người.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng toàn khu vực đạt chỉ tiêu bình quân khoảng 9,4 m²/người; trong đó đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở khoảng 3,8 m²/người.
- Đất công cộng đơn vị ở khoảng: 71,0 ha, đạt 10,9 m²/người.
- Đất bãi đỗ xe: 15,82 ha, đạt 2,4 m²/người. Diện tích bãi đỗ xe sẽ được tiếp tục phân bổ tại các lô đất nhóm nhà ở, khu ở khi thực hiện các đồ án quy hoạch chi tiết nhằm đảm bảo chỉ tiêu bãi đỗ xe cho toàn đô thị phải đạt tối thiểu 4,8 m²/người (tăng 20% so với quy chuẩn, để dành đất bố trí trạm sạc công cộng cho các phương tiện giao thông không sử dụng nhiên liệu hóa thạch).
- Đất giao thông tính đến đường phân khu vực (không bao gồm đất giao thông tỉnh): 266,84 ha.

3.3. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật áp dụng

- Tỷ lệ đất giao thông tính đến đường phân khu vực (không bao gồm giao thông tỉnh): Tối thiểu 18%.
- Cấp điện: 1.000 KWh/người/năm;

- Cấp nước: 120 lít/người/ng.đ;
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt;
- Nước thải: Xử lý 100%;
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 0,9 kg/người/ng.đ;
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

4. Nội dung quy hoạch phân khu chức năng và đơn vị ở

4.1. Cấu trúc phân khu

Toàn bộ phân khu số 01 được phân thành 05 khu chức năng (Trung tâm hành chính mới, Khu đô thị cửa ngõ - Khu đô thị động lực phía Đông, Khu đô thị vui chơi giải trí sân golf – Khu đô thị động lực phía Tây, Khu đô thị du lịch hồ Đồng Trường – Khu đô thị động lực phía Tây, Khu phía Nam đường vành đai Khu công nghiệp) tương đương 04 đơn vị ở, phân ranh giới dựa trên các trục giao thông chính đô thị và điều kiện tự nhiên khu vực như: Quốc lộ 47, đường số 7, đường số 8, đường số 3, đường vành đai phía Nam khu công nghiệp và đường nối từ đường Nghi Sơn - Sao Vàng với đường Hồ Chí Minh.

4.2. Phân chia các đơn vị ở

a) Đơn vị ở số I (Khu đô thị vui chơi giải trí sân golf – Khu đô thị động lực phía Tây):

- Vị trí: Nằm tại phía Tây Bắc đô thị Lam Sơn – Sao Vàng với phía Đông là tuyến đường số 19, phía Bắc là đường số 3, phía Tây là đường cao tốc Bắc Nam - Hồ Chí Minh và phía Nam là Quốc lộ 47.

- Diện tích khoảng 465,89 ha, được chia thành 04 ô phố; Dân số dự kiến khoảng 15.000 người, trong đó: Dân số hiện trạng khoảng 1.131 người; dân số phát triển mới khoảng 9.958 người (đã bao gồm dân cư tái định cư); Dân số trong nhóm nhà ở xã hội khoảng 3.911 người.

b) Đơn vị ở số II (Khu đô thị trung tâm hành chính mới - CAD)

- Vị trí: Nằm tại phía Bắc tuyến đường Quốc lộ 47 tại nút giao giữa tuyến đường số 7 và tuyến đường số 8, phía Tây là tuyến đường số 19 và phía Đông là dân cư dọc tuyến đường 17.

- Diện tích khoảng 358,06 ha, được chia thành 06 ô phố; Dân số dự kiến khoảng 11.000 người, trong đó: Dân số hiện trạng khoảng 925 người; dân số phát triển mới khoảng 7.442 người (đã bao gồm dân cư tái định cư); dân số trong nhóm nhà ở xã hội khoảng 2.633 người.

c) Đơn vị ở số III (Khu đô thị cửa ngõ – Khu đô thị động lực phía Đông):

- Vị trí: Thuộc khu vực phía Đông Bắc đô thị Lam Sơn – Sao Vàng, nằm tại phía Đông khu trung tâm hành chính mới và phía Bắc tuyến đường nối từ đường Nghi Sơn - Sao Vàng đi đường Hồ Chí Minh.

- Diện tích khoảng 770,15 ha, được chia thành 11 ô phố; Dân số dự kiến khoảng 19.050 người, trong đó: Dân số hiện trạng khoảng 9.508 người; Dân số phát triển mới khoảng 8.426 người (trong đó đã bao gồm dân cư tái định cư); Dân số trong nhóm nhà ở xã hội khoảng 1.115 người.

d) Đơn vị ở số IV (Khu đô thị du lịch hồ Đồng Trường – Khu đô thị động lực trung tâm):

- Vị trí: Nằm phía Nam đường nối từ đường Nghi Sơn – Sao Vàng đi đường Hồ Chí Minh, với ranh giới phía Đông là tuyến đường 17, ranh giới phía Nam là tuyến đường số 4 và phía Tây là tuyến đường cao tốc Nam – Bắc Hồ Chí Minh.

- Diện tích khoảng 701,22 ha, được chia thành 06 ô phố; Dân số dự kiến khoảng 19.950 người, trong đó: Dân số hiện trạng khoảng 3.154 người; dân số phát triển mới khoảng 16.795 người (đã bao gồm dân cư tái định cư).

4.3. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Nhóm chức năng sử dụng đất/Loại chức năng sử dụng của lô đất	Ký hiệu	Hiện trạng (ha)	Quy hoạch		Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
				Đợt đầu (ha)	Dài hạn (ha)		
TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH						2.295,32	100,00
I	ĐẤT DÂN DỤNG		552,91	446,16	185,75	1.184,83	51,62
1	Nhóm nhà ở		459,64	124,90	89,68	674,22	29,37
1.1	Nhóm nhà ở mới	NO	0,00	115,79	81,33	197,13	8,59
1.2	Nhóm nhà ở dự kiến bố trí nhà ở xã hội	NOXH	0,00	9,11	8,34	17,45	0,76
1.3	Làng xóm đô thị hóa	OHT	459,64	0,00	0,00	459,64	20,03
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH-DV	11,02	17,27	23,81	52,09	2,27
3	Y tế cấp đơn vị ở	YT-DVO	5,62	0,00	0,20	5,82	0,25
4	Văn hóa	NVH	8,02	5,22	1,45	14,68	0,64
4.1	Văn hóa cấp đô thị (TT Văn hóa, thể thao...)	NVH-DT	5,46	2,26	0,00	7,73	0,34
4.2	Văn hóa cấp đơn vị ở	NVH-DVO	2,55	2,95	1,45	6,96	0,30

STT	Nhóm chức năng sử dụng đất/Loại chức năng sử dụng của lô đất	Ký hiệu	Hiện trạng (ha)	Quy hoạch		Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
				Đợt đầu (ha)	Dài hạn (ha)		
5	Thể dục thể thao đơn vị ở	TDTT-DVO	2,43	5,62	1,27	9,31	0,41
6	Giáo dục	GD	13,66	6,14	13,67	41,68	1,82
6.1	<i>Trường THPT</i>	<i>GD-DT</i>	<i>0,00</i>	<i>4,10</i>	<i>8,00</i>	<i>12,11</i>	<i>0,53</i>
6.2	<i>Trường học cấp đơn vị ở (MN+TH+THCS)</i>	<i>GD-DVO</i>	<i>13,66</i>	<i>10,24</i>	<i>5,67</i>	<i>29,57</i>	<i>1,29</i>
7	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	TMDV	23,13	3,89	16,28	43,30	1,89
7.1	<i>Khu dịch vụ cấp đô thị</i>	<i>TMDV-DT</i>	<i>7,97</i>	<i>2,50</i>	<i>13,48</i>	<i>23,96</i>	<i>1,04</i>
7.2	<i>Khu dịch vụ cấp đơn vị ở</i>	<i>TMDV-DVO</i>	<i>15,15</i>	<i>1,39</i>	<i>2,80</i>	<i>19,34</i>	<i>0,84</i>
8	Cây xanh sử dụng công cộng	CX	8,95	25,58	26,52	61,05	2,66
8.1	<i>Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị</i>	<i>CX-DT</i>	<i>0,00</i>	<i>14,15</i>	<i>22,18</i>	<i>36,33</i>	<i>1,58</i>
8.2	<i>Cây xanh sử dụng công cộng - cấp đơn vị ở</i>	<i>CX-DVO</i>	<i>8,95</i>	<i>11,43</i>	<i>4,34</i>	<i>24,72</i>	<i>1,08</i>
9	Đất giao thông	GT	16,86	249,98	0,00	266,84	11,63
10	Bãi đỗ xe	BĐX	3,57	7,56	4,68	15,82	0,69
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		123,84	650,46	17,00	791,30	34,47
11	Thê dục thể thao cấp vùng, cấp đô thị	TDTT.DT	0,00	186,20	0,00	186,20	8,11
11.1	<i>Sân golf</i>	<i>TDTT-V</i>	<i>0,00</i>	<i>167,86</i>	<i>0,00</i>	<i>167,86</i>	<i>7,31</i>
11.2	<i>Sân vận động, sân đa năng, nhà tập luyện, khu lưu trú VĐV....</i>	<i>TDTT-DT</i>	<i>0,00</i>	<i>18,35</i>	<i>0,00</i>	<i>18,35</i>	<i>0,80</i>
12	Cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	0,00	42,92	0,00	42,92	1,87
13	Cây xanh chuyên dụng	CXCD	100,56	78,18	0,00	178,75	7,79
14	Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp hiện trạng	HT.CN	15,46	0,00	0,00	15,46	0,67
15	Y tế - Bệnh viện cấp đô thị, cấp vùng	YT - DT	0,00	4,29	0,00	4,29	0,19
16	Hỗn hợp cơ quan	CQ	1,92	30,62	0,00	32,54	1,42
17	Khu dịch vụ cấp đô thị, cấp vùng (TT triển lãm, TT trưng bày, Trung tâm giới thiệu sản phẩm...)	TMDV-DT	0,00	19,56	0,00	19,56	0,85

STT	Nhóm chức năng sử dụng đất/Loại chức năng sử dụng của lô đất	Ký hiệu	Hiện trạng (ha)	Quy hoạch		Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
				Đợt đầu (ha)	Dài hạn (ha)		
18	Khu dịch vụ du lịch	DL	0,00	25,47	0,00	25,47	1,11
19	Đất Hỗn hợp (Trung tâm thương mại, dịch vụ hỗn hợp, kho tàng, bến bãi, Logistic...)	HH-TMDV	3,32	73,98	15,99	93,29	4,06
20	Di tích, tôn giáo	DT-TG	0,14	0,00	0,00	0,14	0,01
21	An ninh	AN	2,44	2,55	0,00	4,99	0,22
22	Đường giao thông đối ngoại		0,00	176,21	0,00	176,21	7,68
23	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	0,00	10,50	1,01	11,51	0,50
III	ĐẤT KHÁC		163,62	155,58	0,00	319,19	13,91
24	Sản xuất nông nghiệp	NN	0,00	109,51	0,00	109,51	4,77
25	Lâm nghiệp		159,34	0,00	0,00	159,34	6,94
26	Hồ, ao, đầm	MN - H	3,13	9,07	0,00	12,20	0,53
27	Sông, suối, kênh, rạch	MN - S	1,15	36,99	0,00	38,14	1,66

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

5.1. Nguyên tắc tổ chức không gian

- Tổ chức không gian khu vực phân khu số 01 dựa trên nguyên tắc tuân thủ chặt chẽ các định hướng Quy hoạch chung đã được phê duyệt; chiều cao tối đa của công trình xây dựng trong phân khu là 45 m nhằm đảm bảo quy định về cao độ tĩnh không xung quanh Cảng hàng không quốc tế Thọ Xuân.

- Không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị tận dụng triệt để ưu thế về cảnh quan thiên nhiên, các hệ thống hạ tầng, thủy lợi trong khu vực; đồng thời phải xem xét yếu tố ảnh hưởng và phù hợp với không gian kiến trúc của làng xóm dân cư hiện hữu.

- Không gian xanh tự nhiên cần được bảo vệ tối đa, đặc biệt là các dải không gian xanh tại các khu vực kênh mương hiện có, đảm bảo kết hợp vừa thoát lũ và phát triển kinh tế khi không có lũ; Không gian xanh nhân tạo phải được phân bố hợp lý trên toàn diện tích đất xây dựng đô thị để đảm bảo thuận lợi trong sử dụng và đảm bảo các quy chuẩn hiện hành.

- Định hướng bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, các di sản, di tích trong khu vực, có phương án khai thác và phát huy các khu vực có giá trị về cảnh quan.

- Xác định rõ các khu vực phát triển mới, khu vực cải tạo chỉnh trang và các chức năng khác trong đô thị để phân bổ các chỉ tiêu dân số, sử dụng đất, và hạ tầng kỹ thuật phù hợp cho từng khu. Hình thành các điểm nhấn tại các khu vực có cảnh quan đẹp, có các điểm nhìn đẹp.

- Các hệ thống hạ tầng xã hội, các công trình dịch vụ công cộng được bố trí tại khu vực trung tâm, có các hướng tiếp cận thuận lợi, đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư trong vùng.

5.2. Giải pháp tổ chức không gian và thiết kế đô thị

a) Các trục đường chính:

Các tuyến đường trục chính có ý nghĩa quan trọng về kết nối giao thông cũng như tạo tập cảnh quan đô thị - di sản cho toàn khu yêu cầu xây dựng ưu tiên có không gian để tạo cảnh quan, tiểu cảnh làm phong phú không gian đô thị bao gồm: Đường tránh Quốc lộ 47 (cũ), đường vành đai phía Nam KCN, Quốc lộ 47 mới, đường Hồ Chí Minh, đường Nghi Sơn – Sao Vàng và tuyến đường đôi đường số 7, số 8 khu đô thị mới.

b) Công trình điểm nhấn:

- Công trình dịch vụ thương mại, công trình hỗn hợp ở và dịch vụ tại các nút giao thông: Quốc lộ 47 với đường số 7, số 8, đường vành đai phía Nam KCN và Quốc lộ 47 cải dịch.

- Các công trình giáo dục của khu vực nghiên cứu, đào tạo.

- Các công trình hạ tầng xã hội của các đơn vị ở.

c) Không gian mở:

- Khu vực cảnh quan cây xanh dọc các kênh thoát nước chính của khu vực, các khu hồ Đồng Trường, hồ Cửa Trát...

- Khu vực công viên đô thị, công viên chuyên đề, cây xanh đơn vị ở.

- Khu vực nông, lâm nghiệp phía Tây Nam.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

6.1.1. Giao thông đường bộ

a) Hệ thống quốc lộ:

- Đường Hồ Chí Minh: Mặt cắt ngang quy hoạch giữ nguyên lộ giới hiện đang quản lý; 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 hiện trạng quy hoạch 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 qua trung tâm thị trấn Sao Vàng quy hoạch 25 m và đoạn từ trung tâm thị trấn Sao Vàng đi thị trấn Lam Sơn 30 m (không có đường gom); đoạn qua các khu dân cư mới sẽ bố trí đường gom (mặt đường 7,5 m, phân cách với Quốc lộ 47 là 3,0 m).

b) Hệ thống đường tỉnh: Trong khu vực quy hoạch có tuyến đường tỉnh 519B đi qua, sau khi quy hoạch tuyến đường này sẽ thành đường đô thị có lộ giới tối thiểu 17,5 m.

c) Giao thông đô thị:

- Đường liên khu vực: Đường số 7 có lộ giới 55,0 m nối từ đường vành đai phía Đông Bắc Cảng hàng không Thọ Xuân đến Quốc lộ 47C vào khu di tích Lam Kinh; Đường số 8 có lộ giới 43,0 m, quy hoạch tổ chức cầu cạn vượt qua Quốc lộ 47 hiện tại và đường kéo máy bay của sân bay Sao Vàng (giai đoạn trước mắt có thể giao bằng).

- Đường cấp khu vực: Các đường số 1, đường số 2, đường số 3, đường số 4, đường số 5, đường số 9, đường số 10 sử dụng mặt cắt có lộ giới 25 m; đường vành đai phía Nam khu công nghiệp quy hoạch lộ giới 77 m.

- Các tuyến đường nội bộ được quy hoạch với lộ giới từ 17,5 m.

d) Bãi đỗ xe:

- Tổng diện tích đất đề bố trí bãi đỗ xe cho khu vực phân khu số 01 khoảng 15,90 ha, đạt 2,4 m²/người. Diện tích bãi đỗ xe sẽ được tiếp tục phân bổ tại các lô đất nhóm nhà ở/khu ở khi thực hiện các đồ án quy hoạch chi tiết nhằm đảm bảo chỉ tiêu bãi đỗ xe cho toàn đô thị phải đạt tối thiểu 4,8 m²/người (tăng 20% so với quy chuẩn, để dành đất bố trí trạm sạc công cộng cho các phương tiện giao thông không sử dụng nhiên liệu hóa thạch).

- Các bãi đỗ xe công cộng khác được bố trí kết hợp trong các công trình công cộng, khu chung cư, các trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao.... Các bãi đỗ xe bố trí trong các khu vực này yêu cầu phải đảm bảo không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông của khu vực.

6.1.2. Giao thông công cộng: Quy hoạch phát triển mạng lưới giao thông công cộng có sự kết hợp giữa xe buýt nhanh (BRT) với xe buýt chạy tuyến nội thị và đối ngoại kết nối với thành phố Thanh Hóa và Khu kinh tế Nghi Sơn.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

6.2.1. Quy hoạch san nền

- Cao độ nền được khống chế theo Quy hoạch chung được phê duyệt, lựa chọn cao độ xây dựng thấp nhất cho khu trung tâm hành chính là +24.00 m, khu vực xung quanh đường Hồ Chí Minh là +42.00 m.

- Đối với khu dân cư hiện trạng, có mật độ xây dựng cao, tận dụng điều kiện địa hình hiện trạng hạn chế san lấp, có thể giữ nguyên cao độ san nền.

6.2.2. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Hướng thoát chính về phía suối Rào, các mương tiêu thủy của khu vực thoát về sông Chu qua các hệ thống bơm tiêu. Sử dụng các hồ: Đồng Trường, Cây Quýt, Cửa Trát làm các hồ chứa nước có chức năng điều hòa và cấp nước tưới cho các khu vực lân cận. Hệ thống thoát nước mưa được chia thành 4 lưu vực chính:

- + Lưu vực 1: Khu vực phía Tây Bắc đến đường Hồ Chí Minh;
 - + Lưu vực 2: Khu đô thị trung tâm hành chính;
 - + Lưu vực 3: Toàn bộ diện tích phía Bắc khu công nghiệp đến hết phía Bắc ranh giới phân khu;
 - + Lưu vực 4: Từ phía Tây khu công nghiệp đến đường Hồ Chí Minh.
- Thiết kế hệ thống thoát nước hỗn hợp, sử dụng cống tròn, cống hộp, mương hở, mương xây tùy thuộc vào từng cấp đường.

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước là: 13.722 (m³/ng.đ).
- Nguồn nước: Từ nhà máy nước số 1A (công suất 8.400 m³/ng.đ) và 1B (công suất 50.000 m³/ng.đ) đặt tại núi Hổ Đá, xã Xuân Bái phía trên đập Bái Thượng.
- Trong khu vực quy hoạch có hệ thống đường ống cấp nước thô (cấp cho thành phố Thanh Hoá và các vùng phụ cận); vị trí, hướng tuyến thực hiện dự án đầu tư đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương tại Quyết định số 562/QĐ-UBND ngày 01/02/2024 và thống nhất phương án hướng tuyến tại Công văn số 9506/UBND-THKH ngày 04/7/2024.
- Hệ thống đường ống cấp nước thiết kế trong đồ án là ống nhựa cao cấp HDPE có khẩu độ D150 - D400.

- Mạng lưới đường ống chính dạng mạch vòng kết hợp với mạng lưới cắt để đảo bảo khả năng cấp nước liên tục kể cả khi có sự cố.

- Hệ thống chữa cháy là hệ thống áp lực thấp. Trụ cứu hoả được bố trí trên các tuyến ống D110 mm trở lên, khoảng cách tối đa giữa 2 trụ là 150 m.

6.4. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện đến năm 2040 là 42,3 MVA.

- Nguồn điện: cung cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ TBA 110 kV Thọ Xuân có công suất 2x40 MVA và TBA 110 kV Khu công nghiệp Lam Sơn - Sao Vàng có công suất 2x63 MVA.

- Lưới điện cao áp, trung áp: Duy trì vận hành lưới điện 110 kV hiện có cấp điện cho các trạm biến áp 110 kV hiện có. Trong quá trình xây dựng phương án phát triển hạ tầng đô thị, các công trình nằm ngoài hành lang đảm bảo an toàn đường dây dẫn điện cao áp. Trong khu vực quy hoạch có các lộ 110 kV chạy qua gồm: Lộ 173 E9.2 - 171 E9.3 Ba Chè – Thọ Xuân và Lộ 177 E9.2 Ba Chè – Cửa Đạt từ thủy điện Cửa Đạt xuống trạm 220 kV E9.2 Ba Chè.

- Lưới điện hạ áp, chiếu sáng: Xây dựng lại các tuyến đường dây hạ thế hiện hữu không đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật và mỹ quan đô thị. Cải tạo, nâng cấp, phát triển tất cả các loại hình chiếu sáng, gồm: chiếu sáng các công trình giao thông, chiếu sáng các công trình công cộng và chiếu sáng quảng cáo, lễ hội...

- Trạm biến áp:

- + Đối với các trạm biến áp hiện có: Chuyển đổi thống nhất cấp điện áp của các trạm về 22 kV. Đảm bảo bán kính cấp điện ≤ 300 m với khu vực có mật độ dân cư cao và ≤ 500 m với khu vực có mật độ dân cư thấp.

- + Trạm biến áp dự kiến: Lắp đặt thêm 112 trạm biến áp mới phục vụ sinh hoạt và sản xuất.

6.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu hệ thống viễn thông thụ động: 13.400 (thuê bao).

- Hiện tại các trạm truy nhập quang hiện có đã đáp ứng được nhu cầu sử dụng dịch vụ viễn thông trên địa bàn, tuy nhiên các khu dân cư phát triển mới cần phải bổ sung thêm các trạm thu phát sóng để đảm bảo bán kính phục vụ và nâng cao chất lượng dịch vụ internet di động 5G và sau 5G.

- Phát triển hạ tầng băng rộng cáp quang và phủ sóng thông tin di động đến tất cả các khu vực.

- Ngầm hóa toàn bộ các tuyến cấp dọc các tuyến đường chính, đường nội bộ trong khu vực quy hoạch nhằm đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

- Ưu tiên đầu tư xây dựng các cột ăng ten thu, phát sóng thông tin di động nguy trang, thân thiện với môi trường, có khả năng dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu vực.

- Bố trí quỹ đất dành cho xây dựng các công trình viễn thông, điểm phục vụ bưu chính viễn thông, xây dựng các trạm thu phát sóng thông tin di động.

6.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Tổng nhu cầu xử lý nước thải là $10.957 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ (lấy bằng 100% nhu cầu cấp nước).

- Xây dựng mới hệ thống thoát nước thải riêng biệt với thoát nước mưa để thu gom toàn bộ lượng nước thải trong phân khu đô thị. Nước thải được xử lý triệt để đảm bảo đạt chất lượng đầu ra theo quy định của pháp luật về môi trường.

- Bố trí trạm xử lý nước thải và phân vùng lưu vực thoát cho khu vực quy hoạch như sau:

- + Lưu vực 1: bố trí trạm xử lý số 1. Vị trí tại ngã tư giao giữa đường số 12 và đường số 33 (theo QHC Đô thị Lam Sơn – Sao Vàng), bên cạnh suối Chùa, thu gom và xử lý nước thải khu đô thị Cửa Ngõ – Khu đô thị động lực phía Đông. Công suất của trạm xử lý là $10.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$, diện tích khoảng 2 ha.

- + Lưu vực 2: bố trí trạm xử lý số 2. Vị trí tại phía Tây Bắc đồi Gò Lãng (theo quy hoạch chung Đô thị Lam Sơn – Sao Vàng), thu gom và xử lý nước thải các khu chức năng I, khu chức năng II và một phần phía Tây khu chức năng III. Công suất $10.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$, diện tích khoảng 2 ha.

- + Lưu vực 3: bố trí trạm xử lý nước thải quy hoạch mới số 7 công suất $4.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$, diện tích khoảng 0,8 ha. Vị trí tại phía Tây hồ Đồng Trường, thu gom và xử lý nước thải các khu chức năng IV và V.

- + Lưu vực 4: phía Tây khu chức năng I nước thải được thu gom và đầu nối thoát về trạm xử lý nước thải số 05 công suất $12.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ (theo Quy hoạch chung đô thị Lam Sơn – Sao Vàng).

6.7. Quy hoạch chất thải rắn, vệ sinh môi trường và nghĩa trang

6.7.1. Thu gom chất thải rắn, vệ sinh môi trường

- Nhu cầu xử lý chất thải rắn là $70,36 \text{ tấn}/\text{ng.đ}$;

- Chất thải rắn thu gom về các khu vực tập kết và vận chuyển đến khu xử lý tập trung tại khu xử lý chất thải rắn tập trung thuộc địa phận xã Xuân Phú với quy mô 25 ha.

6.7.2. Nghĩa trang

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

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

7. Giải pháp tổ chức tái định cư

Trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng phát triển đô thị sẽ phải thực hiện di dân, giải phóng mặt bằng. Tổng nhu cầu tái định cư trong khu vực lập quy hoạch khoảng 670 hộ (2.687 người), tương đương với khoảng 27,0 ha đất ở tái định cư (bao gồm cho việc tách hộ và nhu cầu tái định cư của các khu vực khác). Quỹ đất tái định cư đã được tính toán trong các lô đất nhóm nhà ở mới của đồ án; vị trí, quy mô cụ thể sẽ được xác định ở các dự án đầu tư liên quan trên cơ sở kiểm đếm thực tế và nguyện vọng của nhân dân.

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

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

8.2. Các biện pháp bảo vệ môi trường

- Các khu xử lý nước thải sinh hoạt được phân ra theo từng lưu vực thoát nước để đảm bảo nước tự chảy, nước sau khi được xử lý sẽ được thoát ra sông. Đối với khu công nghiệp có 02 nhà máy xử lý nước thải tập trung là trạm xử lý số 3 và 4. Các nhà máy sản xuất công nghiệp hiện trạng phải có các nhà máy xử lý riêng đảm bảo tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

- Chất thải rắn sinh hoạt: Được phân loại tại nguồn, thu gom và đưa về khu chứa chất thải rắn tập trung (theo quy hoạch) sau đó đưa về khu xử lý chất thải rắn tại khu vực xã Xuân Phú.

- Quản lý việc mai táng theo quy hoạch được duyệt, không để xảy ra tình trạng mai táng tự do tại các vị trí không phù hợp theo quy hoạch.

- Kiểm soát việc chăn thả gia súc, gia cầm trên đường phố.

- Trồng cây xanh 2 bên trục đường giao thông, chọn loại cây có nhiều bóng mát, ít sâu bệnh và chịu được gió bão.

9. Chương trình ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

9.1. Chương trình ưu tiên đầu tư

- Đầu tư các tuyến đường chính trong đô thị, bao gồm các tuyến đường 7, tuyến đường 8, và một số tuyến đường nằm trong các đơn vị ở.
- Đầu tư các khu dân cư Tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện hiện khu công nghiệp, các tuyến đường và các công trình công cộng...
- Đầu tư xây dựng Khu đô thị vui chơi giải trí - sân golf; Khu đô thị du lịch hồ Đồng Trường và Khu logistic - thương mại dịch vụ outlet gần với sân bay.
- Đầu tư xây dựng các khu dân cư đô thị mới, đồng thời cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu nằm trong Khu đô thị động lực phía Đông – cửa ngõ đô thị.
- Đầu tư nhà máy cấp nước số 1B cấp nước cho khu vực dân cư.
- Đầu tư trạm biến áp 110 kV số 2 công suất (2x25)MVA 110/35/22 kV.

9.2. Nguồn lực thực hiện

Các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu sử dụng nguồn vốn ngân sách theo kế hoạch đầu tư công trung hạn của từng giai đoạn để tạo động lực lan toả, thu hút các dự án đầu tư. Huy động tối đa nguồn vốn xã hội hoá để xây dựng các khu chức năng của đô thị như: các khu dân cư, công nghiệp, thương mại dịch vụ, các công trình y tế, giáo dục ngoài công lập...

10. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 01, đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Thọ Xuân có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh, xuất bản hồ sơ đồ án quy hoạch được phê duyệt để lưu trữ theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án cho cơ quan quản lý về quy hoạch đô thị, cơ quan quản lý đất đai các cấp để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt.
- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chung được phê duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại Khoản 12, Điều 29 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ) quản lý theo quy định của pháp luật.

- Chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch đô thị, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.

- Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan, bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với quy hoạch phân khu đô thị được phê duyệt.

- Tổ chức lập các quy hoạch chi tiết đô thị, trình phê duyệt và phê duyệt theo thẩm quyền, đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Lập kế hoạch, chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch đô thị.

2. Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa đăng tải nội dung phê duyệt quy hoạch phân khu trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam (<http://quyhoach.xaydung.gov.vn>), chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

3. Sở Xây dựng và các ngành chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ cụ thể của mình có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo đúng quy hoạch và quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân, Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c Ủy viên UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H8.(2025)QDPD_QHPK PK số 01

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



Mai Xuân Liêm