

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ và sân gôn tại các xã Sao Vàng và xã Lam Sơn, tỉnh Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD; số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Quyết định số 1575/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 5086/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040¹;

Căn cứ Quyết định số 1876/QĐ-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa 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 Hóa²;

¹ UBND tỉnh giao cho UBND xã Sao Vàng phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng tại Quyết định số 1034/QĐ-UBND ngày 07 tháng 8 năm 2026.

² UBND tỉnh giao cho UBND xã Sao Vàng phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 01, đô thị Lam Sơn - Sao Vàng tại Quyết định số 1035/QĐ-UBND ngày 07 tháng 8 năm 2026.

Căn cứ Quyết định số 1344/QĐ-UBND ngày 05 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ và sân golf tại các xã Xuân Phú, Thọ Lâm, Thọ Xương, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 3247/TTr-BQL ngày 18 tháng 8 năm 2026 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp Thanh Hóa; Báo cáo thẩm định số 10296/BC-SXD ngày 26 tháng 8 năm 2026 của Sở Xây dựng về Kết quả thẩm định quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ và sân golf tại các xã Sao Vàng và Lam Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ và sân golf tại các xã Sao Vàng và xã Lam Sơn, tỉnh Thanh Hóa với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch

1.1. Phạm vi ranh giới: Thuộc địa giới hành chính của 02 xã: Sao Vàng và Lam Sơn; theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 01, đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, khu đất có ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đường Quốc lộ 47 hiện trạng;
- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 47 quy hoạch cải dịch;
- Phía Đông giáp Khu đô thị trung tâm hành chính mới;
- Phía Tây giáp đất cây xanh, đất HTKT và đất hỗn hợp quy hoạch.

1.2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích khoảng: 314,75 ha.
- Quy mô dân số khoảng: 10.880 người.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa, Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 01, đô thị Lam Sơn - Sao Vàng; nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa của khu vực.

- Từng bước xây dựng hoàn chỉnh các khu chức năng đô thị, kết nối không gian và kết cấu hạ tầng đô thị tạo thành thể thống nhất, hài hòa với cảnh quan, thân thiện với môi trường tạo tiền đề cho mục tiêu phát triển bền vững.

- Xây dựng một đô thị hiện đại, đồng bộ về công trình kiến trúc, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân.

- Làm cơ sở để quản lý và thu hút đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

3. Tính chất, chức năng: Là khu chức năng ở đô thị mới kết hợp khai thác hoạt động dịch vụ hỗn hợp, vui chơi giải trí, sân golf tại núi Chì và núi Châu với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

4. Các chỉ tiêu của đồ án

4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở mới: 20,57 m²/người;
- Đất dịch vụ công cộng ở: 5,34 m²/người;
- Đất cây xanh công cộng: 5,39 m²/người;
- Đất bãi đỗ xe: 5,43 m²/người (trong đó đất bãi đỗ xe trong nhóm nhà ở: 3,89 m²/người); bảo đảm mỗi hộ thuộc các nhóm nhà ở thấp tầng có 01 chỗ đỗ xe ô tô;
- Đất giao thông: 38,13% đất xây dựng đô thị.

4.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: 1.000 kWh/người/năm;
- Cấp nước: 120 lít/người/ngày-đêm;
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt;
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 0,9 kg/người/ngày-đêm;
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch, chỉ tiêu sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng Cao	HS SDD tối đa	Tỷ lệ (%)
*	Tổng diện tích lập quy hoạch	-	3.147.450,23	-	-	-	
I	Đất thuộc chức năng cấp đô thị		2.226.362,18				100,0
1	Đất khu sân golf, sân tập, Clubhouse	TDDT-01	1.766.708,87	5	1-5	0,25	
2	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	HH-TMDV	91.811,68	40-50	5-12	2-6	4,12
3	Đất thương mại dịch vụ đô thị	TMDV-ĐT	16.233,21	40	1-7	2,80	0,73
4	Đất cây xanh chuyên dụng ⁽¹⁾	CXCD	20.495,65				0,92
5	Đất hành lang đường điện 110KV	HLD-01	45.817,05				
6	Đất giao thông đối ngoại	-	284.230,59	-	-	-	12,77
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.065,13				
	- Đất trạm bơm tăng áp	HTKT-02	797,63				
	- Đất trạm phát sóng	HTKT-03-07	267,50				
II	Đất thuộc chức năng cấp đơn vị ở	-	921.088,05	-	-	-	100,0
1	Đất nhà ở	-	369.936,65	-	-	-	40,16
a	Đất nhà ở hiện trạng và TĐC		146.120,29				
	- Đất nhà ở hiện trạng		97.845,24				
	- Đất nhà ở tái định cư	TĐC	48.275,05	85	5	4,25	5,24
b	Đất nhà ở phát triển		223.816,36				24,30
	- Đất nhà ở liên kế	O-LK	134.307,09	85	3-5	4,25	14,58
	- Đất nhà ở biệt thự	BT	44.078,56	65	2-4	2,6	4,79

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng Cao	HS SDD tối đa	Tỷ lệ (%)
	- Đất nhà ở xã hội	OXH	45.430,71	40	7-9	3,6	4,18
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	62.105,86	-	-	-	6,74
	- Cây xanh sử dụng công cộng ĐVO		25.850,21	5	1	0,05	2,81
	- Cây xanh sử dụng công cộng NNO		36.255,65	5	1	0,05	3,94
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng	-	58.090,41	-	-	-	6,31
3.1	Đất văn hóa	VH	16.166,33	20-40	1-2	0,8	1,76
	- Đất văn hóa ĐVO	VH-05	7.710,38	20-40	1-2	0,8	0,84
	- Đất văn hóa NNO		8.455,95	20-40	1-2	0,8	
3.2	Đất thể dục thể thao ĐVO	TDTT	12.567,96	5	1	0,05	1,36
3.3	Đất giáo dục	-	26.979,97				2,93
	- Trường Mầm non	GD-01	5.471,88	40	1-3	1,2	0,59
	- Trường Mầm non - Tiểu học - THCS	GD-02	21.508,09	40	1-5	2	2,34
3.4	Đất y tế	YT	2.376,15	40	1-5	2	0,26
4	Đất thương mại dịch vụ đơn vị ở	TMDV-DVO	10.268,98	-	-	-	1,11
	- Đất thương mại dịch vụ 01	TMDV-01	4.680,33	40	2-5	2	
	- Đất thương mại dịch vụ 04	TMDV-04	5.588,65	40	2-5	2	
5	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	-	420.686,15	-	-	-	45,67
5.1	Đất bãi đỗ xe	P	59.105,12	-	-	-	6,42
	- Đất bãi đỗ xe ĐVO		16.752,74				1,82
	- Đất bãi đỗ xe NNO		42.352,38				
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01	10.329,78				1,12
5.3	Đất giao thông	-	351.251,25	-	-	-	38,13
<i>Chú thích: (1) Cây xanh chuyên dụng là đất trồng cây cách ly khu hạ tầng đầu mối và đất trồng cây cải tạo môi trường tại khu vực nghĩa địa hiện trạng; không tính vào đất sử dụng công cộng.</i>							

(Các loại đất Hỗn hợp thương mại dịch vụ, đất thương mại dịch vụ đô thị, đất thương mại dịch vụ đơn vị ở, không bao gồm chức năng ở theo Quy hoạch phân khu).

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a. Tuân thủ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 01, đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, tỉnh Thanh Hóa; khu đất lập quy hoạch được phân chia thành 02 khu vực phát triển bao gồm:

- Khu tổ hợp sân gôn 36 hố được bố trí đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao³ cấp vùng nằm phía Bắc đường số 7 (các chức năng dịch vụ cho người chơi gôn và cơ sở lưu trú được khai thác trong khu vực đô thị dịch vụ).

- Khu dân cư đô thị phía Nam đường số 7: Khu vực dân cư đô thị được chia thành 05 nhóm nhà ở (NNO). Mỗi nhóm nhà ở được tổ chức các lõi là các công trình công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe... bảo đảm quy mô diện tích và bán kính phục vụ theo quy định.

b. Khung giao thông phát triển không gian: Trên cơ sở mạng giao thông theo quy hoạch phân khu, quy hoạch các tuyến đường kết nối ngang, dọc theo

³ Điểm d khoản 4 Điều 5 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ: đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao là... của sân gôn, sân tập trong sân gôn và hệ thống cây xanh, mặt nước, cảnh quan của sân gôn, hạng mục công trình phục vụ cho việc quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng, kinh doanh sân gôn.

dạng ô bàn cờ, bảo đảm tiếp cận thuận lợi đến từng ô đất. Các chức năng được tổ chức như sau:

- Các khu đất công trình dịch vụ công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe cấp đô thị và đơn vị ở được cụ thể hóa theo quy hoạch phân khu.

- Khu vực phát triển dân cư mới: Định hình là đất ở dạng liền kề với diện tích khoảng 100 m²/lô, biệt thự với diện tích khoảng 300 m²/lô. Bổ sung các công trình công cộng nhóm nhà ở (nhà văn hóa, sân thể thao, trường mầm non, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe,...); được bố trí xen kẽ, trong các trung tâm nhóm ở, bảo đảm chỉ tiêu về quy mô và bán kính phục vụ cho cả dân cư hiện trạng và dân cư phát triển mới. Riêng với đất bãi đỗ xe, bố trí bổ sung trong các nhóm nhà ở theo hướng phân tán, xen kẽ trong khu dân cư, bảo đảm khoảng cách phục vụ hợp lý, thuận tiện cho người dân tiếp cận.

- Rà soát các khu vực dân cư hiện trạng, giảm thiểu tối đa việc giải phóng mặt bằng; Dân cư hiện trạng: sắp xếp, cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng, mở rộng các tuyến giao thông hiện có, bảo đảm kết nối thuận tiện giữa khu dân cư hiện hữu, dân cư phát triển và các khu chức năng khác.

- Bố trí quỹ đất tái định cư: Trên cơ sở tổ chức phương án quy hoạch, sau khi rà soát số hộ dân bị ảnh hưởng cần phải tái định cư. Do đó cần bố trí quỹ đất tái định cư cho các hộ dân này. Chỉ tiêu lựa chọn diện tích đất tái định cư 100-200m²/hộ; hệ số dự phòng 2-3 lần.

- Nhà ở xã hội: Bố trí các khu vực xây dựng nhà ở xã hội bảo đảm quy mô diện tích 20% so với đất ở mới.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.3.1. Quy hoạch giao thông:

a. Đường cấp đô thị, đối ngoại:

- Quốc lộ 47 (Mặt cắt 1-1), đường rộng 30,0 m: Lòng đường 8,5 m x 2 = 17,0 m; dải phân cách 3,0 m; vỉa hè 5,0 m x 2 = 10,0 m.

- Đường nối Quốc lộ 47 với đường Hồ Chí Minh (Mặt cắt 2-2), đường rộng 54,0 m: Lòng đường 8,5 m x 2 = 17,0 m; dải phân cách giữa 3,0 m; phân cách với đường gom 2,0 m x 2 = 4,0 m; đường gom 7,0 m x 2 = 14,0 m; vỉa hè 8,0 m x 2 = 16,0 m.

- Đường số 7 (Mặt cắt 3-3), đường rộng 55,0 m: Lòng đường 12,0 m x 2 = 24,0 m; dải phân cách 5,0 m; vỉa hè 13,0 m x 2 = 26,0 m.

- Đường số 19B (Mặt cắt 1-1), đường rộng 30,0 m: Lòng đường 8,5 m x 2 = 17,0 m; dải phân cách 3,0 m; vỉa hè 5,0 m x 2 = 10,0 m.

b) Đường cấp khu vực:

- Đường số 4 gồm 03 đoạn:

- + Đoạn từ nút N5 đến N54 (Mặt cắt 4-4), đường rộng 30,0 m: Lòng đường 7,5 m x 2 = 15,0 m; dải phân cách 5,0 m; vỉa hè 5,0 m x 2 = 10,0 m.

+ Đoạn từ nút N54 đến N102 (Mặt cắt 5-5), đường rộng 25,0 m: Lòng đường 15,0 m; vỉa hè $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

+ Đoạn còn lại (Mặt cắt 6-6), đường rộng 20,5 m: Lòng đường 10,5 m; vỉa hè $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

- Đường số 20, 21B (Mặt cắt 5-5), đường rộng 25,0 m: Lòng đường 15,0 m; vỉa hè $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

c) Đường cấp nội bộ:

- Đường D8 (Mặt cắt 4-4), đường rộng 30,0 m: Lòng đường $7,5 \text{ m} \times 2 = 15,0 \text{ m}$; dải phân cách 5,0 m; vỉa hè $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

- Đường D4; D17; D20; N5; N19 (Mặt cắt 6-6), đường rộng 20,5 m: Lòng đường 10,5 m; vỉa hè $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

- Đường D1; D2; D3; D5; D6; D7; D9; D10; D11; D12; D13; D14 đoạn từ N91 đến N93; D16; D18; D21; D22; D23; D25; D26; N1; N2; N3; N4; N6; N7; N8; N9; N10; N11; N14; N15; N16; N17; N18; N20; N21 (Mặt cắt 7-7), đường rộng 17,5 m: Lòng đường 7,5 m; vỉa hè $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

- Đường D14 đoạn từ nút N87 đến N91; D15 (Mặt cắt 8-8), đường rộng 13,5 m: Lòng đường 7,5 m; vỉa hè $3,0 \text{ m} \times 2 = 6,0 \text{ m}$.

- Đường D24 (Mặt cắt 9-9), đường rộng 28,0 m: Lòng đường $7,5 \text{ m} \times 2 = 15,0 \text{ m}$; dải phân cách 3,0 m; vỉa hè $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$.

- Đường N12 (Mặt cắt 10-10), đường rộng 15,5 m: Lòng đường 7,5 m; vỉa hè $(5,0 + 3,0) = 8,0 \text{ m}$.

- Đường D19; N13 (Mặt cắt 11-11), đường rộng 9,5 m: Lòng đường 5,5 m; vỉa hè $2,0 \text{ m} \times 2 = 4,0 \text{ m}$.

5.3.2. Quy hoạch san nền:

- Cao độ, hướng dốc nền phù hợp với quy hoạch phân khu về hướng thoát nước mặt, phân chia lưu vực. Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, bảo đảm thoát nước mặt và phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan.

- Hướng dốc chính về phía Đông khu đất lập quy hoạch. Cao độ nền khu vực lớn nhất: 55,45 m. Cao độ nền khu vực nhỏ nhất: 27,65 m.

5.3.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Bố trí hệ thống mương hở thu gom nước mặt khu vực phía Tây Bắc ($B_{\text{mặt}} = 8,0 \text{ m}$), dọc theo hành lang bảo vệ đường điện 110 kV, sau đó thoát về suối Rào, đoạn đi trên dải phân cách giữa Đường số 4 được ngầm hóa bằng cống hộp đôi ($2,0 \times 2,0 \text{ m}$).

- Bố trí cống hộp $B_{\text{xh}} = (3,0 \times 3,0) \text{ m}$ và $B_{\text{xh}} = (1,5 \times 1,5) \text{ m}$ thu đón nước từ phía Nam đường nối QL47 - HCM dẫn về hồ cảnh quan sau đó thoát về suối Rào.

- Thoát nước mưa thiết kế thoát riêng với hệ thống thoát nước thải.

5.3.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước (Theo Quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, tỉnh Thanh Hóa): nguồn nước lấy từ nhà máy nước 1A và 1B với công suất 8.400m³/ngày-đêm và 50.000 m³/ngày-đêm.
- Tổng nhu cầu dùng nước sạch (làm tròn): $Q = 8.600 \text{ m}^3/\text{ngày-đêm}$
- Mạng lưới: Cải dịch các tuyến ống hiện trạng phù hợp với hệ thống giao thông; xây dựng mạng lưới cấp nước bằng ống HDPE đường kính D110 - D300.
- Cấp nước chữa cháy: Bố trí trụ cứu hỏa trên các tuyến ống từ D110 trở lên, khoảng cách tối đa 150 m giữa 2 trụ.

5.3.5. Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu xử lý nước thải (làm tròn): $Q = 7.000 \text{ m}^3/\text{ngày-đêm}$.
- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa, chủ yếu tự chảy kết hợp bơm chuyên bậc.
- Nước thải được thu gom qua mạng lưới cống D200 - D400, ống thu gom D140 và dẫn về trạm xử lý nước thải tại khu vực phía Đông Nam khu quy hoạch có công suất bảo đảm xử lý 7.000 m³/ngày-đêm; nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn được xả ra suối Rào hoặc tái sử dụng phù hợp.

b) Thu gom, xử lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Nhu cầu xử lý chất thải rắn khu dân cư: 12,73 T/ngày-đêm.
- Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển bằng phương tiện chuyên dụng về điểm tập kết diện tích khoảng 100 m² tại khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Đông Nam, sau đó chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của đô thị.

5.3.6. Quy hoạch cấp điện:

a) Tổng nhu cầu sử dụng điện có công suất khoảng: 18.720 KVA.

b) Nguồn điện: Khu vực được lấy từ trạm 110 kV Thọ Xuân có công suất là 2x40 MVA (đang được điều chỉnh công suất lên 2x63 MVA tại quy hoạch tỉnh).

c) Trạm biến áp: Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu dân cư xây dựng mới 22 trạm biến áp có công suất từ 250 kVA đến 2.000 kVA cấp điện cho khu vực lập quy hoạch.

d) Lưới điện:

- Cải dịch 02 tuyến đường dây 110 kV hiện trạng cắt qua khu vực lập quy hoạch, đồng thời bảo đảm hành lang an toàn điện theo quy định.
- Hạ ngầm tuyến đường dây cáp 22 kV hiện có cắt qua khu đất lập quy hoạch.
- Xây dựng mới đường dây 22 kV cáp ngầm từ trạm 110 kV Thọ Xuân cấp điện cho khu vực, có liên hệ mạch vòng với lưới điện hiện có.

- Cấp điện sinh hoạt bằng đường dây 0,4 kV cáp ngầm luôn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE chôn trong đất từ tủ điện hạ thế của trạm biến áp xây mới đến các tủ phân phối điện nhánh bố trí trên vỉa hè ngay sát vị trí tường giữa 2 nhà hoặc khoảng giãn giữa các lô.

5.3.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Cung cấp sử dụng dịch vụ: 01 line/hộ.
- Nguồn cấp được đầu nối vào hệ thống cáp quang dọc theo đường trục thôn phía Tây khu đất lập quy hoạch. Toàn bộ hệ thống mạng cáp được ngầm hóa nhằm bảo đảm an toàn thông tin và mỹ quan đô thị.

6. Thiết kế đô thị

- Nhà ở dạng liền kề được bố trí tập trung thành khu vực, lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc sử dụng hài hòa. Thiết kế, thi công xây dựng công trình trong khu vực yêu cầu phải tuân thủ về chiều cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi...

- Thiết kế cây xanh cảnh quan: Cây xanh trồng trên hè phố, khuôn viên, cần được nghiên cứu sử dụng phù hợp nhằm tăng tính thẩm mỹ, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi và vui chơi giải trí của dân cư khu vực.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất được xác định cụ thể theo vị trí, chức năng, diện tích của từng lô đất trên bản đồ quy hoạch. Trong đó mật độ xây dựng xác định cho các lô đất trong đồ án quy hoạch chi tiết này là mật độ xây dựng thuần của từng thửa đất (trường hợp quy định mật độ xây dựng là mật độ xây dựng tối đa thì hệ số sử dụng đất là hệ số sử dụng đất tối đa); Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng công trình tại các lô đất được xác định căn cứ vào chức năng lô đất, yêu cầu kiến trúc, cảnh quan tại từng vị trí trên bản đồ quy hoạch bảo đảm từ 0,0 - 10,0 m và phù hợp với Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng⁴ (đối với các khu đất thương mại dịch vụ đô thị hiện trạng, khoảng lùi tối thiểu được xác định theo hồ sơ đã được cấp phép xây dựng; đối với các lô đất quy hoạch mới các công trình công cộng - dịch vụ bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên (nếu có) yêu cầu khoảng lùi (tối thiểu) của phần đế công trình là 6,0 m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường bao quanh; phần tháp công trình có khoảng lùi (tối thiểu) 10,0 m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường cấp khu vực trở lên và 6,0 m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường còn lại).

- Đất ở dạng liền kề (chiều cao công trình tối đa 18,0 m): chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Phần diện tích không chiếm đất (nếu có) của công trình kiến trúc trên thửa đất được bố trí về phía không tiếp giáp với đường giao thông.

- Đất ở dạng biệt thự: Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng là 3,0 m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường bao quanh.

⁴ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

7. Giải pháp tổ chức tái định cư và di dời mồ mả

7.1. Bố trí tái định cư

- Tổng số hộ dân hiện trạng trong khu đất lập quy hoạch cần giải phóng mặt bằng: 114 hộ. Chỉ tiêu lựa chọn diện tích đất tái định cư tối đa 200 m²/hộ. Tổng diện tích: 48.275,05 m².

- Bố trí 365 lô đất tái định cư, tương đương khoảng 3,2 lần số hộ cần tái định cư, bảo đảm đáp ứng nhu cầu tái định cư của các hộ dân bị ảnh hưởng và nhu cầu tái định cư của các dự án hạ tầng kỹ thuật lân cận.

7.2. Bố trí di dời mồ mả

- Tổng số mồ mả cần giải phóng mặt bằng: 38 mộ.

- Bố trí di dời mồ mả: Giai đoạn hiện tại khoanh vùng hạn chế phát triển và cải tạo môi trường nghĩa địa thôn Đá Dựng hiện có trong khu vực để phục vụ công tác di dời 38 mộ chịu ảnh hưởng. Từng bước đóng cửa, di dời các nghĩa trang hiện có về nghĩa trang tập trung (Nghĩa trang nhân dân phía Tây đường Hồ Chí Minh, với diện tích khoảng 45 ha).

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn: Giảm lượng bụi, tiếng ồn và dầu mỡ trong khu vực xây dựng bằng biện pháp tưới nước trên đường vận chuyển vật liệu, đất của công trình; sử dụng máy có mức độ hoạt động tốt và nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp.

- Bảo vệ môi trường nguồn nước: Xử lý nước thải tập trung tại các khu vực hợp lý, bảo đảm đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn môi trường trước khi xả ra nguồn nước tiếp nhận; bảo vệ nguồn nước, vệ sinh môi trường tại khu vực.

- Bảo vệ môi trường đất và cảnh quan: Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng, đặc biệt là các khu vực trũng, thấp vào mùa mưa, khu vực san gạt để bảo đảm giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường đất, cảnh quan.

- Xử lý chất: Chất thải được thu gom triệt để và vận chuyển về các khu vực xử lý tập trung.

- Đối với khu sân gôn, bố trí trạm xử lý nước thải độc lập; nước thải phát sinh trong quá trình hoạt động, vận hành sân gôn được thu gom, xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung.

9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

a. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Triển khai thu hút đầu tư các dự án trong đó chú trọng dự án tổ hợp dịch vụ du lịch sân gôn.

- Xây dựng khu vực bố trí tái định cư.

- Xây dựng các tuyến giao thông chính: tuyến số 07; tuyến số 08.

- Xây dựng các công trình dịch vụ công cộng đô thị.
- Xây dựng các khu vực còn lại.

b. Nguồn lực thực hiện: Từ ngân sách theo quy định và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

10. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị theo đồ án kèm theo quyết định phê duyệt này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp Thanh Hóa có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định để đóng dấu lưu trữ; bàn giao hồ sơ, tài liệu liên quan cho Sở Xây dựng, Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và UBND các xã Sao Vàng, Lam Sơn để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Phối hợp với UBND xã Sao Vàng, UBND xã Lam Sơn và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định.

- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp Thanh Hóa chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của nội dung, thông tin và các số liệu của đồ án quy hoạch chi tiết; nội dung hồ sơ tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư.

2. UBND xã Sao Vàng, UBND xã Lam Sơn:

- Phối hợp với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp Thanh Hóa và các đơn vị liên quan thực hiện trách nhiệm công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đồ án được phê duyệt.

- Tổ chức cắm mốc ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, các khu vực bảo vệ, quản lý, khai thác...) theo quy định của pháp luật.

3. Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa có trách nhiệm: Đăng tải đồ án quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt 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.

4. Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; UBND xã Sao Vàng, UBND xã Lam Sơn và các đơn vị khác liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND các xã: Sao Vàng, Lam Sơn; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa; Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp 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;
- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c Ủy viên UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Lưu: VP Đảng ủy, VT, CNXD_(Dương).

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



Mai Xuân Liêm