

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư tại thị trấn Lam Sơn (vị trí số 7, diện tích khoảng 10 ha),  
huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hoá**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

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

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 9061/SXD-QH ngày 01 tháng 12 năm 2024 về việc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại thị trấn Lam Sơn (vị trí số 7, diện tích khoảng 10 ha), huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hoá (kèm theo Tờ trình số 291/TTr-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2024 của UBND huyện Thọ Xuân).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại thị trấn Lam Sơn (vị trí số 7, diện tích khoảng 10 ha), huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hoá, với những nội dung chính sau:

### **1. Vị trí, ranh giới khu đất lập quy hoạch**

Khu đất lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân, nằm trong tổng thể quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 01 - Khu đô thị, thuộc đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hoá và điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, bao gồm ô đất ở mới ĐOM-DD: 1-1. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông: Giáp đường quy hoạch;
- Phía Tây: Giáp tuyến đường nối Quốc lộ 47 với Quốc lộ 47C;
- Phía Nam: Giáp đường quy hoạch;
- Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch.

### **2. Quy mô lập quy hoạch**

- Diện tích lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khoảng: 10,1 ha.
- Diện tích nghiên cứu quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khoảng: 13,6 ha.
- Quy mô dân số: 1.522 người.

### **3. Tính chất, chức năng**

- Tính chất: Là khu dân cư phát triển mới của đô thị được đầu tư hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Gồm các chức năng: Các nhóm nhà ở tái định cư, nhà ở liền kề, nhà ở kiểu biệt thự, nhà ở chung cư cao tầng; công viên cây xanh - mặt nước, bãi đỗ xe, nhà văn hóa và các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu ở.

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất

##### 4.1. Quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu xây dựng

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Đất quy hoạch khu dân cư</b>		<b>101.058,2</b>	<b>100,00</b>
<b>I</b>	<b>Đất ở mới</b>		<b>42.865,6</b>	<b>42,42</b>
1	Đất tái định cư	TĐC	7.977,0	7,89
2	Đất ở dạng chia lô liền kề	LK	19.341,4	19,14
3	Đất ở kiểu biệt thự có vườn	BT	7.892,0	7,81
4	Đất nhà ở chung cư cao tầng	CC	7.655,2	7,58
<b>II</b>	<b>Đất nhà văn hóa</b>	<b>NVH</b>	<b>835,5</b>	<b>0,83</b>
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh khu ở, đất mặt nước (Hồ điều hoà)</b>	<b>CX-MN</b>	<b>15.856,4</b>	<b>15,69</b>
1	Đất cây xanh khu ở	CX	12.773,0	12,64
2	Đất mặt nước (Hồ điều hoà)	MN	3.083,4	3,05
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>41.500,7</b>	<b>41,07</b>
1	Đất giao thông nội khu		35.309,5	34,94
2	Bãi đỗ xe	P	5.141,2	5,09
3	Đất trạm xử lý nước thải	TXL	1.050,0	1,04
<b>B</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>		<b>35.298,0</b>	
<b>Tổng diện tích toàn khu</b>			<b>136.356,20</b>	

##### 4.2. Chỉ tiêu sử dụng đất đạt được của đồ án

- + Đất dân cư phát triển mới là 28,16 m<sup>2</sup>/người;
- + Đất công viên, cây xanh (không bao gồm mặt nước): 8,39 m<sup>2</sup>/người;
- + Đất bãi đỗ xe: 3,38 m<sup>2</sup>/người;
- + Đất nhà văn hóa: 0,55 m<sup>2</sup>/người;
- + Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: 23,2 m<sup>2</sup>/người.

#### 5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Hướng kết nối vào khu vực được xác định từ tuyến đường nối Quốc lộ 47 với Quốc lộ 47C (đang triển khai giai đoạn 01), trái tuyến; cách đường Hồ Chí Minh khoảng 1,5 km. Khi tuyến đường nối Quốc lộ 47 - Quốc lộ 47C hoàn thiện, đây sẽ là hướng tiếp cận chính đến khu dân cư.

Trục cảnh quan chính của khu vực là tuyến đường N02 trên bản đồ giao thông (là tuyến nối từ đường Quốc lộ 47 - Quốc lộ 47C vào khu dân cư).

Trên cơ sở cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, khu dân cư với tổng diện tích nghiên cứu là 136.356,2 m<sup>2</sup> (bao gồm diện tích giao thông đối ngoại để khớp nối hạ tầng), trong đó phần diện tích quy hoạch khu dân cư là 101.058,2 m<sup>2</sup> được tổ chức gồm các không gian chức năng sau:

a) Đất ở mới: Tổng diện tích 42.865,6 m<sup>2</sup> (đạt 28,16 m<sup>2</sup>/người), bao gồm:

- Đất ở tái định cư (kí hiệu TĐC-77 lô): Tổng diện tích 7.977,0 m<sup>2</sup>, chiếm 7,89% tổng diện tích toàn khu; diện tích lô từ 100,0 - 135,5 m<sup>2</sup>/lô đất; kích thước lô điển hình (5 x 20) m, (6 x 20) m...; Mật độ xây dựng 83-90%; tầng cao tối đa 5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 4,5 lần.

- Đất ở kiểu chia lô liền kề (kí hiệu LK-157 lô): Tổng diện tích 19.341,4 m<sup>2</sup>, chiếm 19,14% tổng diện tích toàn khu; diện tích lô từ 100,0 - 140,0 (m<sup>2</sup>/lô đất); kích thước lô điển hình (5 x 20) m, (6,5 x 19,1) m, (6,5 x 20) m, (6 x 20) m, (7 x 20) m... Đa dạng kích thước với từng vị trí đáp ứng nhu cầu khác nhau về đất ở đô thị; mật độ xây dựng 82-90%; tầng cao tối đa 5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 4,5 lần.

- Đất ở kiểu biệt thự có vườn (kí hiệu BT-34 lô): Tổng diện tích 7.892,0 m<sup>2</sup>, chiếm 7,81% tổng diện tích toàn khu; diện tích lô từ 217,0 - 250,5 (m<sup>2</sup>/lô đất); kích thước lô điển hình (12 x 20) m, (15 x 15) m; mật độ xây dựng 65-68%; tầng cao tối đa 4 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 2,72 lần.

- Đất nhà ở chung cư cao tầng (kí hiệu CC): Tổng diện tích 7.655,2 m<sup>2</sup>, chiếm 7,58% tổng diện tích toàn khu; mật độ xây dựng tối đa 50%. Tầng cao tối đa 12 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 6,0 lần. Tổng chiều cao công trình không quá 45 m nhằm đảm bảo không ảnh hưởng đến hoạt động bay quân sự và dân dụng trong khu vực.

b) Đất Nhà văn hóa khu phố: tổng diện tích 835,5 m<sup>2</sup>, chiếm 0,83%.

Đất nhà văn hóa (ký hiệu NVH): Bố trí mới 01 nhà văn hóa khu phố phục vụ sinh hoạt cộng đồng cho dân cư mới và dân cư hiện trạng lân cận. Tổng diện tích nhà văn hóa: 835,5 m<sup>2</sup> (đạt 0,55 m<sup>2</sup>/người) đảm bảo là nơi sinh hoạt văn hóa và TDTT với các sân luyện tập cơ bản cho người dân đô thị. Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

c) Đất cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng khu ở: Bao gồm 02 công viên cây xanh - mặt nước tập trung, trong đó có 01 hồ nước nhân tạo được bao quanh bởi công viên, đường dạo và các tiện tích đi kèm, tạo ra lá phổi xanh cho toàn khu, nâng cao chất lượng sống cho các nhóm nhà ở trong khu vực lập quy hoạch. Tổng diện tích 15.856,4 m<sup>2</sup>, chiếm 15,69%; trong đó đất cây xanh là 12.773,0 m<sup>2</sup>, chiếm 12,64% (đạt 8,39 m<sup>2</sup>/người), đất mặt nước là 3.083,4 m<sup>2</sup>, chiếm 3,05%.

d) Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật: Bao gồm giao đất giao thông nội khu, đất bãi đỗ xe và đất trạm xử lý nước thải cho khu dân cư. Tổng diện tích 41.500,7 m<sup>2</sup>, bao gồm:

- Đất giao thông nội khu: 35.309,5 m<sup>2</sup>, chiếm 34,94% (đạt 23,20 m<sup>2</sup>/người);
- Đất bãi đỗ xe (ký hiệu: P): 03 bãi đỗ xe đảm bảo khoảng cách phù hợp, tổng diện tích: 5.141,2 m<sup>2</sup>, chiếm 5,09% (đạt 3,38 m<sup>2</sup>/người);
- Đất trạm xử lý nước thải: 1.050,0 m<sup>2</sup>, chiếm 1,04%.

## **6. Thiết kế đô thị**

Quy hoạch không gian chức năng khu dân cư được bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với bố cục kiến trúc không gian đô thị.

- *Với kiến trúc nhà ở:*

+ Loại hình nhà ở kiên kè: Các khu vực nhà ở dạng chia lô liền kề được bố trí tập trung thành khu vực, lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại theo mảng, khối và lược bỏ các thiết kế mang tính rườm rà, nhiều chi tiết. Màu sắc sử dụng hài hòa, tránh các góc mang tính sắc sỡ, phản cảm trên các diện lớn. Đồng bộ về kích thước chiều cao tầng, ban công...vv.

+ Loại hình nhà ở biệt thự: Lựa chọn hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên với cây xanh, mặt nước khu vực. Đảm bảo mật độ xây dựng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; đất cây xanh, sân vườn và các thiết kế cảnh quan trong các lô biệt thự phải đóng góp tích cực cho cảnh quan toàn khu vực.

+ Loại hình nhà ở chung cư cao tầng: Bố trí tại ô đất phía Bắc khu đất, đảm bảo hệ số sử dụng đất, diện tích cây xanh, bãi đỗ xe phù hợp với quy hoạch. Hình thức kiến trúc bên ngoài đảm bảo yêu cầu về bền vững, an toàn, thẩm mỹ và phù hợp đặc trưng vùng miền; sử dụng các giải pháp thiết kế kiến trúc tiết kiệm và sử dụng hiệu quả năng lượng trong công trình.

- *Thiết kế cây xanh cảnh quan:*

+ Các cây trồng trên đường phố, công viên, dải cây xanh và tại khuôn viên các công trình cần được nghiên cứu sử dụng phù hợp nhằm tăng tính thẩm mỹ cũng như tạo nên tính “chủ đề” cho từng không gian thiết kế. Cây xanh hè phố được quy định với khoảng cách 10 m/1 cây, bố trí khoảng giữa 2 lô đất, với các chủng loại cây tán rộng, lá to, không đậu quả, bóng mát vào mùa hè,...

+ Gắn kết hệ thống cây xanh, cảnh quan được bố trí trong khu vực tạo các khoảng mở, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi và vui chơi giải trí. Tạo lập

không gian đô thị hiện đại đồng bộ, hài hòa với tự nhiên, phát triển bền vững.

- *Thiết kế, thi công xây dựng các công trình trong khu vực:*

+ Yêu cầu phải tuân thủ về chiều cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi,... được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và quy chuẩn kỹ thuật có liên quan. Tầng cao xây dựng của khu vực quy định không vượt quá 5 tầng. Các công trình nhà ở trên tuyến phố có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường giao thông tiếp giáp, tuy nhiên phải đảm bảo tuân thủ mật độ xây dựng tối đa cụ thể đối với từng lô đất theo QCVN 01:2021/BXD. Đảm bảo các công trình đều được thiết kế chiếu sáng, thông gió tự nhiên.

+ Các điểm giao cắt tuyến đường đô thị, bãi đỗ xe cần được thiết kế an toàn; đảm bảo tầm nhìn và mỹ quan cho khu đô thị.

## **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **7.1. Quy hoạch giao thông**

\* Đường cấp đô thị:

+ Đường nối Quốc lộ 47 - Quốc lộ 47C tiếp giáp phía Tây theo quy hoạch chung đô thị có mặt cắt A-A, thiết kế 06 làn xe cơ giới, chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ) 55,0 m (mặt đường  $12,0 \times 2 = 24,0$  m, dải phân cách giữa 5,0 m, vỉa hè mỗi bên 13,0 m).

\* Đường cấp khu vực: Các tuyến đường số 34, 35, 38 (theo quy hoạch chung đô thị) tiếp giáp khu vực nghiên cứu có mặt cắt B-B, CGĐĐ 25,0 m (mặt đường 15,0 m, vỉa hè mỗi bên 5,0 m).

\* Giao thông nội bộ:

- Tuyến đường D02 là đường phân khu vực có mặt cắt 2-2, CGĐĐ 20,5 m (mặt đường 10,5 m, vỉa hè mỗi bên 5,0 m).

- Tuyến đường N02 là trục cảnh quan có mặt cắt 1-1, CGĐĐ 31,0 m (mặt đường  $6,5 \times 2 = 13,0$  m, dải phân cách 6,0 m, vỉa hè mỗi bên 6,0 m).

- Các tuyến đường còn lại là các tuyến đường nhóm nhà ở có mặt cắt 3-3, CGĐĐ 17,5 m (mặt đường 7,5 m; vỉa hè mỗi bên 5,0 m).

### **7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật**

a) San nền:

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ không chế của quy hoạch chung đô thị Lam Sơn Sao Vàng.

- Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát

nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị mới. Các lô đất có độ dốc lớn, tạo dốc từ nút giao thông có cao độ cao nhất về nút có cao độ thấp nhất. Các lô đất có độ dốc vừa phải, tạo dốc từ trung tâm các lô đất về phía các trục đường giao thông xung quanh. Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực là hướng theo hướng Nam - Bắc.

- Cao độ san nền khu đất cao nhất là + 21.6 m;
- Cao độ san nền khu đất thấp nhất: + 18.0 m.

b) Thoát nước mặt: Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với thoát nước thải. Nước mưa trong khu vực nghiên cứu tập trung về kênh tiêu hiện có phía Bắc, sau đó thoát theo khe Mực ra sông Chu. Bố trí hệ thống cống tròn bê tông cốt thép dọc theo hè đường các tuyến giao thông để thu gom nước mưa, mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D600-D1000. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là  $1/D$  và độ sâu chôn cống ban đầu  $H = 0,7$  m. Giếng thu kiểu trực tiếp có khoảng cách 40-60 m.

### **7.3. Quy hoạch cấp nước**

- Nguồn nước cấp cho khu đất lập quy hoạch được đầu nối từ đường ống cấp nước hiện có trên Quốc lộ 47 (ở phía Nam khu đất lập quy hoạch từ nhà máy nước sạch đô thị Lam Sơn - Sao Vàng công suất 8.400 m<sup>3</sup>/ngđ tại xã Xuân Bái.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước sạch là  $Q = 265,0$  m<sup>3</sup>/ngđ.

- Ống cấp nước là ống HDPE có đường kính từ 50-110 mm, cấp nhập tuyến ống cấp nước D200 và D150 theo định hướng quy hoạch chung đô thị Lam Sơn – Sao Vàng. Đường ống được thiết kế đi trong hành lang kỹ thuật của các tuyến đường giao thông.

- Hệ thống ống cấp nước chữa cháy D110 bố trí dọc các tuyến đường nội bộ (ngoài các tuyến ống cấp nhập theo quy hoạch chung đô thị), khoảng cách giữa 02 trụ chữa cháy không quá 150 m.

### **7.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng**

- Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực lập quy hoạch: 1.780,0 KVA.

- Nguồn điện lấy từ đường điện trung áp 35 kV lộ 377-E9.3 hiện có (trạm 110 kV Thọ Xuân) đi dọc theo Quốc lộ 47 phía Nam khu vực lập quy hoạch.

- Xây dựng mới 03 trạm biến áp có công suất từ 250 KVA đến 1000 KVA cấp điện cho khu dân cư, trạm biến áp xây mới đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải  $\leq 500$ m. Vị trí đặt trạm biến áp tại các khu đất công cộng, cây xanh.

- Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế từ các trạm biến áp đi dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ gom công tơ, dây dẫn dùng cáp

Cu/XLPE/DSTA/PVC.

- Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng  $\leq 10,5$  m được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 30 m. Chiều rộng  $\geq 15$  m được chiếu sáng bằng 2 dãy đèn với khoảng cách 30 m, khu vực cây xanh được chiếu sáng bằng các đèn trang trí. Dây dẫn cấp nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng được thiết kế ngầm, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC.

### **7.5. Quy hoạch thoát nước thải**

- Nhu cầu xử lý nước thải:  $Q = 200,0 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ ;

- Nước thải được thu gom vào hệ thống cống D200-D300 sau đó dẫn về hệ thống xử lý nước thải phi tập trung, bể xử lý nước thải của khu dân cư có công suất đảm bảo xử lý  $200 \text{ m}^3/\text{ngđ}$  được bố trí tại khu vực phía Bắc của khu vực lập quy hoạch. Nước thải sau khi được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn sẽ được tận dụng làm nước tưới cây, rửa đường hoặc thoát ra mạng lưới thoát nước mưa.

### **7.6. Vệ sinh môi trường**

- Nhu cầu xử lý chất thải rắn của khu vực:  $1,75 \text{ T}/\text{ngđ}$ ;

- Chất thải rắn từ các hộ gia đình và các khu công cộng được thu gom vào các thùng rác công cộng đặt dọc theo các tuyến đường giao thông hoặc trong các khu vực công cộng. Xe chuyên dụng sẽ chạy theo lịch trình và thu gom chất thải rắn từ các thùng rác này và vận chuyển đến trạm xử lý thác thải của đô thị Lam Sơn – Sao Vàng dự kiến xây dựng khu xử lý chất thải rắn có diện tích 25 ha tại phía Tây đường Hồ Chí Minh, thuộc địa phận xã Xuân Phú.

### **7.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động**

- Nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực lập quy hoạch khoảng 381,0 đường dây thuê bao.

- Đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động có công nghệ hiện đại, tiến tiến, đảm bảo an toàn, mỹ quan và đồng bộ với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật khác trong khu vực.

- Xây dựng các trạm thu, phát sóng thông tin di động (BTS) thân thiện với môi trường, có khả năng dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu vực. Bố trí quỹ đất xây dựng các trạm BTS tại các khu vực đất công cộng, công viên cây xanh, vỉa hè,....

- Xây dựng hệ thống đường ống, cống, bể cáp theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng sử dụng chung cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác.

- Tất cả các loại cáp viễn thông được đi ngầm trong hệ thống đường ống, cống, bể cáp hoặc đi chung trong hào kỹ thuật trên vỉa hè của các tuyến đường



chính, đường nội bộ trong phạm vi quy hoạch để đảm bảo an toàn, mỹ quan và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác trong phạm vi quy hoạch.

### **8. Giải pháp bảo vệ môi trường**

- Bảo vệ môi trường không khí: 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 nước: Đối với những khu vực trong mặt bằng xây dựng bị đọng nước do mưa hoặc có khả năng gây úng ngập cho công trình xung quanh phải tổ chức rãnh thoát nước và không ảnh hưởng đến dòng chảy của khu vực, tách dầu mỡ khỏi bùn đất.

- Bảo vệ đất: Đảm bảo nước mưa ở trong khu quy hoạch đặc biệt ở các khu vực có hoá chất không chảy ra xung quanh làm hỏng đất.

- Biện pháp xử lý chất thải: Theo quy mô của khu vực quy hoạch, các chất thải chủ yếu là rác thải sinh hoạt với quy mô khoảng 1,36 T/ngđ. Sau khi phân loại tại nguồn chất thải được vận chuyển tới điểm tập kết CTR sinh hoạt.

- Trong quá trình hoạt động của khu nhà ở đô thị phải đảm bảo thực hiện đúng theo giải pháp thiết kế về thu gom xử lý nước thải, rác thải sinh hoạt đã được xác định trong đồ án quy hoạch. Có biện pháp giám sát, theo dõi thường xuyên chất lượng môi trường với các trọng tâm, trọng điểm hợp lý, cảnh báo kịp thời các diễn biến bất thường hay nguy cơ ô nhiễm, suy thoái môi trường để có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề về môi trường. Thường xuyên tuyên truyền, xây dựng nội quy, quy chế nhằm nâng cao ý thức của nhân dân trong việc bảo vệ môi trường.

### **9. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện**

- Hạng mục ưu tiên đầu tư: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực bao gồm: san nền, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, hạ tầng viễn thông, các tuyến đường giao thông nội bộ...; xây dựng các công trình kiến trúc (Nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở liên kề, nhà ở biệt thự, các khu cây xanh công cộng...).

- Nguồn lực thực hiện: Từ nguồn vốn ngân sách, vốn xã hội hóa, vốn hỗ trợ phát triển và các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật.

### **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 tỷ lệ 1/500 Khu

dân cư tại thị trấn Lam Sơn (Vị trí số 7, diện tích khoảng 10 ha), huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hoá kèm theo Quyết định phê duyệt đồ án.

## **Điều 2.** Tổ chức thực hiện

### 1. UBND huyện Thọ Xuân có trách nhiệm:

- Hoàn thiện, xuất bản hồ sơ đồ án được duyệt để lưu trữ; tổ chức công bố rộng rãi nội dung đồ án quy hoạch, chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Bàn giao hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt (thành phần hồ sơ quy hoạch theo quy định hiện hành, hồ sơ lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các văn bản pháp lý khác có liên quan) cho Sở Xây dựng, Viện Quy hoạch Kiến trúc, UBND xã Thọ Xuân và các đơn vị liên quan lưu giữ, đăng tải thông tin quy hoạch và quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Rà soát sự đồng bộ của các quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành khác liên quan với quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt để thực hiện điều chỉnh (nếu có) để đảm bảo đồng bộ giữa các quy hoạch.

- Lập kế hoạch thực hiện đầu tư, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư phù hợp quy định pháp luật. Yêu cầu tính toán thiết kế hệ thống kê taluy đảm bảo an toàn trong phòng, chống sạt lở cho khu dân cư ở các bước thiết kế thiết kế xây dựng hạ tầng kỹ thuật tiếp theo của dự án. Thực hiện các thủ tục liên quan về tận thu đất thừa trong quá trình thi công hạ tầng độ cao để thực hiện dự án theo quy định.

- 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 ...) để quản lý theo quy định của pháp luật.

- Khi thực hiện đầu tư dự án yêu cầu quản lý chặt chẽ về chiều cao công trình xây dựng nhà chung cư cao tầng đảm bảo theo quy hoạch được duyệt và Quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời Việt Nam. Phối hợp chặt chẽ với cơ quan quân sự các cấp để giải quyết các vấn đề có liên quan đến quân sự, quốc phòng theo quy định.

- Quá trình thực hiện đầu tư xây dựng, khai thác dự án khu dân cư theo quy hoạch chi tiết được duyệt phải đảm bảo yêu cầu về khu vực cần đảm bảo an ninh trên địa bàn không cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở.

2. Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa có trách nhiệm: Đăng tải nội dung hồ sơ quy hoạch lên Công 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. Các Sở, ngành liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện quy hoạch chi tiết được duyệt.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân; 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 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh (đề b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H14.(2024)QDPD\_QHCT KDC so 7

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



**Mai Xuân Liêm**