TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thanh Hóa phê duyệt quy hoạch phân khu số 01 thuộc đô thị Lam Sơn – Sao Vàng

13:31 15/06/2025

Phân khu số 01 thuộc đô thị Lam Sơn – Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa được phê duyệt quy hoạch với tổng diện tích hơn 2.925 ha, dự kiến phục vụ khoảng 65.000 dân vào năm 2040.

Phân khu số 01 có diện tích thuộc địa bàn thị trấn Sao Vàng và các xã Xuân Phú, Thọ Lâm, Xuân Sinh, Thọ Xương, Thọ Sơn của huyện Thọ Xuân và huyện Triệu Sơn sau sáp nhập.

Khu đô thị có vị trí phía Bắc giáp Quốc lộ 47 và Cảng hàng không Thọ Xuân, phía Nam giáp đường vành đai phía Nam khu công nghiệp Lam Sơn – Sao Vàng, phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh, phía Đông giáp khu đất sử dụng hỗn hợp theo quy hoạch chung.

Tính chất phân khu là khu đô thị dịch vụ công nghệ hàng không, kết hợp trung tâm hành chính cấp xã, trung tâm triển lãm, thể thao cấp vùng, logistics, khu dân cư hiện trạng, dân cư mới, khu đô thị sinh thái, công viên trung tâm, sân golf, resort, y tế, giáo dục, không gian công cộng và cây xanh.

Dự kiến đến năm 2040, quy mô dân số đạt khoảng 65.000 người, trong đó dân số hiện trạng khoảng 17.405 người và dân số phát triển khoảng 47.595 người, bao gồm 2.687 người tái định cư và các nhóm nhà ở mới, nhà ở xã hội.



Ảnh minh họa

Phân khu gồm 5 khu chức năng và 4 đơn vị ở, phân chia theo trục giao thông và điều kiện tự nhiên. Đơn vị ở số I là khu đô thị phía Tây có diện tích khoảng 465,89 ha, dân số khoảng 15.000 người. Đơn vị ở số II là khu hành chính mới diện tích 358,06 ha, dân số khoảng 11.000 người. Đơn vị ở số III là khu đô thị cửa ngõ phía Đông rộng 770,15 ha, dân số khoảng 19.050 người. Đơn vị ở số IV là khu du lịch hồ Đồng Trường diện tích 701,22 ha, dân số khoảng 19.950 người.

Tổng diện tích lập quy hoạch là 2.925,32 ha, trong đó đất dân dụng chiếm 1.184,83 ha (51,62%), đất ngoài dân dụng 791,30 ha (34,47%), còn lại là đất khác như sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, hồ ao, sông suối. Đất nhà ở mới chiếm khoảng 197,13 ha, nhà ở xã hội 17,45 ha, làng xóm đô thị hóa 459,64 ha. Đất công cộng đơn vị ở khoảng 71,0 ha, đạt 10,9 m2/người. Cây xanh sử dụng công cộng toàn khu đạt 61,05 ha (9,4 m2/người). Bãi đỗ xe chiếm 15,82 ha, đạt 2,4 m2/người, phân bố tại các lô đất khi triển khai quy hoạch chi tiết để bảo đảm đạt tối thiểu 4,8 m2/người, dành quỹ đất trạm sạc công cộng.

Giao thông đường bộ gồm đường Hồ Chí Minh, Quốc lộ 47, các tuyến đường tỉnh và đường đô thị. Quốc lộ 47 có các đoạn quy hoạch từ 25 m đến 54 m tùy khu vực, có đoạn bố trí đường gom hai bên. Đường tỉnh 519B chuyển thành đường đô thị với lộ giới tối thiểu 17,5 m. Các tuyến đường chính như đường số 7 rộng 55 m và đường số 8 rộng 43 m, kết nối Cảng hàng không Thọ Xuân và khu di tích Lam Kinh. Các đường cấp khu vực và đường nội bộ được quy hoạch từ 17,5 m đến 77 m.

Hệ thống giao thông công cộng kết hợp xe buýt nhanh BRT và xe buýt tuyến nội thị và đối ngoại kết nối thành phố Thanh Hóa và Khu kinh tế Nghi Sơn. Diện tích đất dành cho bãi đỗ xe công cộng đạt 15,9 ha, ngoài ra còn bố trí bãi đỗ trong các khu công cộng, trung tâm thương mại, dịch vụ, không làm ảnh hưởng an toàn giao thông khu vực.

Hệ thống san nền quy hoạch cao độ từ +24 m đến +42 m. Hệ thống thoát nước mưa chia thành 4 lưu vực, sử dụng các hồ như Đồng Trường, Cửa Trát làm hồ điều hòa. Thoát nước thải theo hệ thống riêng, xử lý tại 4 trạm xử lý nước thải với tổng công suất 36.000 m3/ngày đêm, tổng diện tích 4,8 ha. Rác thải sinh hoạt ước tính 70,36 tấn/ngày đêm, thu gom và vận chuyển về khu xử lý rác tại xã Xuân Phú với quy mô 25 ha.

Nguồn cấp nước từ hai nhà máy số 1A và 1B tại núi Hố Đá, công suất 58.400 m3/ngày đêm. Hệ thống cấp nước thiết kế bằng ống nhựa HDPE D150 đến D400, mạng lưới chính dạng mạch vòng kết hợp mạng cụt, trụ cứu hỏa đặt trên các tuyến ống D110 trở lên, cách nhau tối đa 150 m.

Cấp điện từ các trạm biến áp 110 kV Thọ Xuân và khu công nghiệp Lam Sơn – Sao Vàng, tổng nhu cầu đến năm 2040 là 42,3 MVA. Quy hoạch 112 trạm biến áp mới. Lưới điện cao áp duy trì hiện trạng, điện hạ áp và chiếu sáng được cải tạo lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật và mỹ quan đô thị. Hệ thống viễn thông ngầm hóa toàn bộ, phủ sóng cáp quang và thông tin di động đến toàn khu, phát triển trạm phát sóng thân thiện môi trường, bố trí quỹ đất xây dựng điểm bưu chính viễn thông.

Không gian đô thị tổ chức theo định hướng quy hoạch chung, chiều cao tối đa 45 m để bảo đảm tĩnh không khu vực Cảng hàng không Thọ Xuân. Không gian kiến trúc tận dụng yếu tố cảnh quan tự nhiên, kết hợp hạ tầng, thủy lợi và làng xóm hiện hữu. Không gian xanh được bảo vệ tối đa, phân bố hợp lý trên toàn bộ diện tích xây dựng, bảo đảm quy chuẩn sử dụng và thẩm mỹ đô thị.

Phân khu bố trí các điểm nhấn tại vị trí nút giao thông và khu có cảnh quan đặc sắc. Hệ thống công trình công cộng, dịch vụ xã hội bố trí trung tâm, thuận lợi tiếp cận, bán kính phục vụ phù hợp dân cư. Không gian mở gồm công viên đô thị, cây xanh chuyên đề, các hồ như Đồng Trường, Cửa Trát, khu vực nông lâm nghiệp phía Tây Nam.

Tổng nhu cầu tái định cư khoảng 670 hộ (2.687 người), tương đương 27 ha đất ở, đã được bố trí trong các lô đất nhóm nhà ở mới. Nghĩa trang hiện có được cải tạo, dần chuyển về nghĩa trang tập trung tại xã Xuân Phú diện tích 45 ha. Các nghĩa trang không theo quy hoạch được đóng cửa, trồng cây xanh cách ly.

Chương trình đầu tư ưu tiên gồm tuyến đường số 7, số 8, các khu dân cư tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng, khu vui chơi giải trí – sân golf, khu du lịch hồ Đồng Trường, khu logistics – thương mại dịch vụ gắn với sân bay. Ngoài ra còn đầu tư nhà máy nước số 1B và trạm biến áp 110 kV số 2 công suất 2x25 MVA.

Nguồn vốn thực hiện lấy từ ngân sách đầu tư công trung hạn cho hạ tầng thiết yếu, kết hợp huy động vốn xã hội hóa cho các khu dân cư, công nghiệp, dịch vụ, y tế, giáo dục ngoài công lập. Việc quản lý thực hiện đồ án theo quy định kèm theo quyết định phê duyệt.

An Dương