

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư mới xã Yên Trường, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa**

**CHỦ TỊCH 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 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định của pháp luật có liên quan;*

*Căn cứ Quyết định số 3656/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2015, Quyết định số 1973/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng đô thị Kiểu, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1392/SXD-QH ngày 07 tháng 3 năm 2022 về việc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã Yên Trường, huyện Yên Định (kèm theo Tờ trình số 29/TTr-UBND ngày 17 tháng 02 năm 2022 của UBND huyện Yên Định).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã Yên Trường, huyện Yên Định, với nội dung như sau:

### **1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch**

#### **1.1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu**

- Phía Bắc : Giáp khu dân cư hiện hữu và trường THPT Yên Định 2;
- Phía Nam : Giáp nhánh sông cụt (hồ Cự Mã Giang);
- Phía Đông : Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây : Giáp đường và khu dân cư hiện hữu.

#### **1.2. Quy mô**

- Tổng diện tích lập quy hoạch: 66.597,7m<sup>2</sup> (6,66ha).
- Quy mô dân số khoảng: 800 người.

### **2. Tính chất, chức năng**

- Tính chất: Là khu dân cư phát triển đô thị mới với hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ, hiện đại đảm bảo các tiêu chí của đô thị loại V.

- Chức năng: Gồm các khu ở; công trình công cộng, sinh hoạt cộng đồng; hệ thống công viên, cây xanh cảnh quan, bãi đỗ xe...

### **3. Chỉ tiêu sử dụng đất đạt được trong đồ án**

- Đất ở: khoảng 28,4 m<sup>2</sup>/người;
- Đất công trình công cộng: 1,9 m<sup>2</sup>/người;
- Đất cây xanh khu ở: 8,9 m<sup>2</sup>/người;
- Đất bãi đỗ xe: 3,0 m<sup>2</sup>/người.

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất

| STT | Hạng mục | Chức năng sử dụng                             | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Tỷ lệ (%)    |
|-----|----------|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------|-----------------|--------------|
| 1   | NVH      | Đất công cộng nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng | 1527,7                      | 50,0     | 3,0             | 2,3          |
| 2   | LK, BT   | Đất ở mới                                     | 21174,9                     |          |                 | 31,8         |
| 2,1 | BT       | Đất ở xây mới dạng biệt thự                   | 5567,5                      | 60,0     | 3,0             | 8,4          |
| 2,2 | LK       | Đất ở xây mới dạng liên kề                    | 15607,4                     | 75-90    | 4,0             | 23,4         |
| 3   | OHT      | Đất ở hiện trạng                              | 1695,7                      | 90,0     | 4,0             | 2,5          |
| 4   | CX       | Đất công viên cây xanh                        | 7119,4                      | 5,0      | 1,0             | 10,7         |
| 5   | TXLNT    | Đất trạm xử lý nước thải                      | 799,8                       | 40,0     | 1,0             | 1,2          |
| 6   | BĐX      | Đất bãi đỗ xe                                 | 2457,6                      |          |                 | 3,7          |
| 7   |          | Đất giao thông                                | 31822,5                     |          |                 | 47,8         |
|     |          | <b>Tổng cộng</b>                              | <b>66597,7</b>              |          |                 | <b>100,0</b> |

#### 5. Phân khu chức năng

a) Đất công trình công cộng (nhà văn hóa): Bao gồm 01 ô đất ký hiệu NVH xây dựng công trình nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng: Tổng diện tích 1.527,7 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 50%, tầng cao 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

b) Đất ở: Tổng diện tích 18.193,4 m<sup>2</sup>; trong đó:

- Đất ở biệt thự: Bao gồm 02 lô đất từ ký hiệu BT-01 đến BT-02, xây dựng công trình nhà ở biệt thự: Tổng diện tích khoảng 5567,5m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, hệ số sử dụng đất từ 1,8 lần.

- Đất ở liền kề: Bao gồm 06 lô đất từ ký hiệu LK-01 đến LK-06 và OHT 01; xây dựng công trình nhà ở liền kề; tổng diện tích khoảng 15.607,4m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng 75-90% hệ số sử dụng đất từ 3,0-3,6 lần.

c) Đất công viên cây xanh: Quy hoạch hệ thống cây xanh công viên bao gồm 05 lô đất từ ký hiệu CX-01 đến CX-05, tổng diện tích khoảng 7.119,4m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 5%;

d) Công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối:

- Trạm xử lý nước thải: Bố trí tại phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch, lô đất có ký hiệu TXLNT, diện tích khoảng 799,8m<sup>2</sup>.

- Bãi đỗ xe khu ở: Bố trí phía Nam khu vực lập quy hoạch; lô đất có ký hiệu P-01; diện tích khoảng 2457,6m<sup>2</sup>.

## **6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan**

- Các trục chính khu dân cư tuân thủ theo đúng định hướng của quy hoạch chung đô thị. Cửa ngõ tiếp cận khu dân cư là trục đường tỉnh 518B (tại phía Bắc) và các trục kết nối theo hướng Bắc Nam từ đường tỉnh với đường giao thông khu dân cư hiện hữu phía Nam, đây là các trục đối ngoại và cũng là trục cảnh quan quan trọng nhất định hình cho không gian toàn khu dân cư mới; không gian cảnh quan được tổ chức gắn kết chặt chẽ với nhau bởi không gian cây xanh và các tiện tích đô thị.

- Phân bổ hợp lý và bố trí các công trình công cộng như: Nhà văn hóa khu phố, các khu cây xanh - TDTT tại lõi khu ở và cen hồ Cự Mã Giang, bãi đỗ xe công cộng tạo thành các khu vực sinh hoạt cộng đồng đảm bảo bán kính phục vụ và tiện ích cho dân cư khu vực.

- Các nhóm nhà ở được bố trí dọc các trục giao thông nội bộ, những vị trí đẹp có hướng nhìn tốt là khuôn viên cây xanh và mặt nước bố trí loại hình ở thấp tầng dạng biệt thự nhằm tăng hiệu quả của dự án.

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

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

#### **a) San nền:**

- Tôn trọng địa hình đối với khu vực hiện trạng đã xây dựng, tránh san lấp nhiều nhằm giữ cảnh quan thiên nhiên và độ ổn định nền xây dựng; san nền trên cơ sở tạo quỹ đất xây dựng mới đảm bảo thoát nước tốt và giao thông thuận tiện.

- Cao độ san nền được san bằng với cao độ mép hè. Độ dốc nền xây dựng trong các lô hướng dần về phía đường giao thông và hệ thống thoát nước.

- Khống chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường trên cơ sở cao độ của quy hoạch chung đô thị được duyệt; cao độ cao nhất là 14,3m, thấp nhất là 12,2, theo hướng thấp dần từ Bắc đến Nam của khu đất lập quy hoạch.

#### **b) Quy hoạch thoát nước mặt**

- Địa hình khu vực thiết kế có hướng dốc từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây.

- Lưu vực phân chia theo dạng phân tán, nhằm thoát nhanh nước mặt và giảm thiểu kích thước đường cống.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tự chảy hoàn toàn và là hệ thống riêng độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- Toàn bộ nước mưa của dự án được thoát ra hồ Cự Mã Giang tại phía Nam của dự án bằng hệ thống cống BTCT D600-D1000 kết hợp các ga thu thăm và ga thu trực tiếp.

- Các tuyến cống chính được bố trí trên hè, lòng đường. Các cống nổi miệng thu nước vào cống chính sử dụng cống BTCT D400.

- Các đoạn cống cắt ngang qua đường sử dụng cống tròn BTCT – H30 có đường kính từ D600 – D1000.

## **7.2. Quy hoạch giao thông**

- \* Hệ thống giao thông chủ yếu được thiết kế theo mạng lưới ô bàn cờ dựa trên các tuyến giao thông chính. Các tuyến đường nội bộ hình thành song song và vuông góc với các trục chính đô thị tạo thành mạng ô cờ mạch lạc.

- \* Các loại đường trong đồ án:

- Cấp đô thị: bao gồm các tuyến đường chính đô thị D1, D3, D4 và N1.

- Cấp nội bộ: bao gồm các tuyến đường D2, N2, N3, N4.

- \* Mặt cắt ngang các tuyến đường:

- Tuyến đường D1 có chỉ giới đường đỏ 25,0m; mặt cắt ký hiệu 1-1 (lòng đường 15,0m; hè đường:  $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$ ).

- Tuyến đường N1 (đường 518B) có chỉ giới đường đỏ 20,5m; mặt cắt ký hiệu 2-2 (lòng đường: 10,5m; hè đường:  $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$ ).

- Tuyến đường D3, D4 có chỉ giới đường đỏ 19,0m; mặt cắt ký hiệu 3-3 (lòng đường 9,0m; hè đường:  $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$ ).

- Tuyến đường D2, N2, N3, N4 có chỉ giới đường đỏ 17,0m; mặt cắt ký hiệu 4-4 (Lòng đường: 7,0m; hè đường:  $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$ ).

## **7.3. Quy hoạch cấp nước**

- Nguồn cấp nước cho khu ở được lấy từ nhà máy nước hiện tại (công suất 1.800 m<sup>3</sup>/ngđ theo quy hoạch chung đô thị Kiều).

- Tổng nhu cầu sử dụng nước là 194 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Giải pháp cấp nước:

+ Nước cấp cho khu dân cư mới được lấy từ tuyến ống cấp nước chính của khu vực Kiểu (tuyến ống D110 chạy qua phía Bắc dự án).

+ Mạng lưới cấp nước sinh hoạt cho dự án là mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt.

+ Các đường ống phân phối có đường kính D110, đường ống cấp nước vào công trình đường kính D50, D63; các đường ống cấp nước được đặt trên vỉa hè.

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

##### **\* Cấp điện:**

- Nguồn điện: Được lấy từ tuyến đường điện trung thế 35kV chạy qua phía Bắc của dự án. Cụ thể:

+ Xây dựng tuyến đường cáp ngầm 35kV từ cột điểm đầu hạ ngầm ĐĐ-01 tới trạm biến áp của dự án.

+ Xây dựng tuyến đường cáp ngầm 35kV từ trạm biến áp của dự án tới cột điểm đầu hạ ngầm ĐĐ-02 và đầu nối hoàn trả đường dây không 35kV.

- Tổng công suất cấp điện cho khu dân cư là 787,8 kVA.

- Chọn trạm biến áp công suất 2x560kVA để cấp điện cho các phụ tải trong phạm vi khu dân cư.

##### **\* Chiếu sáng:**

- Nguồn sáng: dùng đèn led để chiếu sáng đường giao thông.

- Để chiếu sáng đường giao thông có bề rộng lòng đường nhỏ hơn 12m dùng đèn chiếu sáng đường bố trí 1 bên vỉa hè, cột thép mạ kẽm nhúng nóng cần đơn cao 9m, đèn chính lắp 01 bóng led 220V/100W, khoảng trung bình cột 30m.

- Tủ điện chiếu sáng dùng cho đèn được lấy từ lộ ra hạ áp trong trạm biến áp của dự án; đặt trên hè phố.

- Cáp cho hệ thống chiếu sáng đường phố được đi ngầm trên vỉa hè, luồn trong ống nhựa HDPE bảo vệ, độ sâu chôn cáp 1m.

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

- Nguồn viễn thông thụ động cấp cho Khu vực lập quy hoạch được đấu nối từ đường dây trên tuyến đường 518B tại khu vực.

- Tổng nhu cầu của toàn khu khoảng: 192 đường dây thuê bao.

- Từ điểm đầu nối, xây dựng các tuyến cáp chính và tuyến cáp nhánh cấp tín hiệu đến tủ cáp phân phối IDF trong khu vực quy hoạch. Các tuyến cáp nhánh đi ngầm trên vỉa hè hoặc đi chung trong hào cáp kỹ thuật cùng với các tuyến hạ tầng khác. Tủ đầu nối IDF được đặt nổi trên bề mặt để đảm bảo vận hành trong mọi điều kiện thời tiết.

## **7.6. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn**

- Nước thải sinh hoạt từ các khu nhà ở, công trình công cộng...sau khi được xử lý cục bộ tại bể tự hoại, được đầu nối vào các ga thăm, ga thu, dẫn theo hệ thống cống thoát nước thải riêng biệt đặt ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường. Toàn bộ nước thải được dẫn về trạm xử lý nước thải tại khu đất phía Đông Nam dự án có công suất 88 m<sup>3</sup>/ngđ. Nước thải sau khi xử lý được xả ra hệ thống thoát nước mặt của khu vực (hồ Cự Mã Giang)

- Chất thải rắn khu dân cư được thu gom bằng các thùng rác công cộng đặt dọc theo các tuyến đường giao thông và các khu vực công cộng (khoảng cách từ 50 - 100m) và được vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của khu vực.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

#### **1. UBND huyện Yên Định có trách nhiệm:**

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt (thành phần hồ sơ theo quy định hiện hành, hồ sơ tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các hồ sơ, văn bản pháp lý khác có liên quan) cho Sở Xây dựng, địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- 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 trong và ngoài nước, nguồn khai thác từ quỹ đất bằng các cơ chế chính sách theo quy định hiện hành của Nhà nước.

- 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.

**2. Sở Xây dựng và các ngành, đơn vị liên quan 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 nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Yên Định 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);
  - Lưu: VT, CN.
- H11.(2022)QDPD\_QHCT KDC Yên Truong

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**