

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chung thị trấn Thống Nhất,  
huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035**

**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 Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 2023 của 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 4458/QĐ-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6463/SXD-QH ngày 29 tháng 8 năm 2024 về việc nhiệm vụ lập Quy hoạch chung thị trấn

*Thống Nhất, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035 (kèm theo Tờ trình số 250/TTr-UBND ngày 06 tháng 8 năm 2024 của UBND huyện Yên Định).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chung thị trấn Thống Nhất, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035, với những nội dung sau:

**1. Tên đồ án quy hoạch:** Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Thống Nhất, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035.

### **2. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch chung**

a) Phạm vi, ranh giới: Bao gồm toàn bộ địa giới hành chính của thị trấn Thống Nhất, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Thị trấn Yên Lâm, huyện Yên Định và xã Cao Thịnh, huyện Ngọc Lặc.

- Phía Nam giáp: Xã Quảng Phú, huyện Thọ Xuân.

- Phía Đông giáp: Xã Yên Phú và xã Yên Tâm, huyện Yên Định.

- Phía Tây giáp: Xã Cao Thịnh, huyện Ngọc Lặc và xã Quảng Phú, huyện Thọ Xuân.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 1.742,7 ha.

### **3. Tính chất đô thị**

- Đến năm 2030: Là đô thị loại V bao gồm các chức năng chính: Trung tâm dịch vụ thương mại, sản xuất công nghiệp, sản xuất nông nghiệp; đầu mối giao thông, đầu mối các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Sau năm 2030: Đảm bảo các chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với tiêu chí đô thị loại IV.

### **4. Một số chỉ tiêu dự kiến về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật**

#### **4.1. Chỉ tiêu dự kiến về dân số**

- Dân số hiện trạng năm 2023 khoảng: 6.522 người.

- Dự báo dân số đến năm 2030: khoảng 15.000 người.

- Dự báo dân số đến năm 2035: khoảng 17.000 người.

#### **4.2. Chỉ tiêu sử dụng đất**

\* Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại V và hướng tới tiêu chuẩn hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật loại IV sau năm 2030.

\* Các chỉ tiêu áp dụng cho đô thị loại V lựa chọn các chỉ tiêu sử dụng đất như sau:

- Đất dân dụng mới: 70-100 m<sup>2</sup>/người;
- Đất đơn vị ở mới: 45-55 m<sup>2</sup>/người;
- Đất cây xanh: 5-8 m<sup>2</sup>/người;
- Đất bãi đậu xe:  $\geq 2,5$  m<sup>2</sup>/người.

#### 4.3. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Đất giao thông và giao thông tĩnh trong đất xây dựng đô thị đảm bảo tiêu chuẩn theo tỷ lệ như sau:

- + Tính đến đường liên khu vực 6-8%.
- + Tính đến đường khu vực: 13-15%.
- + Tính đến đường phân khu vực: 18-22%.

- Chỉ tiêu điện năng: Cấp điện sinh hoạt: 1.000 Kwh/người/năm; Cấp điện công nghiệp - TTCN: 150-250 KW/ha.

- Cấp nước:

- + Cấp nước sinh hoạt: 80-100 lít/ người/ngđ, tỷ lệ cấp nước 80-90%.
- + Cấp nước dịch vụ, công cộng: Khoảng 10% cấp nước sinh hoạt.
- + Cấp nước công nghiệp: 22-45 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Tỷ lệ thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt: 80-90% lượng nước cấp; nước thải công nghiệp - TTCN thu gom và xử lý riêng đạt 100%.

- Lượng thải chất thải rắn phát sinh: không vượt quá 0,8kg/người.ngày.
- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn 90-95%.

*(Quá trình lập quy hoạch, các chỉ tiêu về dân số, đất đai, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đô thị sẽ được xác định cụ thể, tính toán, luận chứng, nghiên cứu khoa học trên cơ sở quy chuẩn, quy định pháp luật hiện hành và tình hình thực tế tại địa phương).*

### **5. Các yêu cầu chủ yếu trong quá trình lập quy hoạch**

Thực hiện theo Điều 17, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Điều 8 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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.

### 5.1. Yêu cầu về khảo sát, thu thập tài liệu

#### a) Yêu cầu về khảo sát địa hình:

- Khảo sát địa hình tỉ lệ 1/5.000 hệ tọa độ VN2000, độ cao Nhà nước.
- Hồ sơ khảo sát địa hình phải đảm bảo theo quy định tại Luật Đo đạc bản đồ số 27/2018/QH14 ngày 14/6/2018 của Quốc hội.

#### b) Yêu cầu điều tra hiện trạng và thu thập tài liệu, số liệu

- Yêu cầu xác định chính xác ranh giới tiếp giáp với các đơn vị hành chính lân cận, có dẫn nguồn số liệu, tài liệu khai thác đảm bảo tính chính xác.
- Các số liệu điều tra hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật... phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo, trích dẫn từ nguồn số liệu cụ thể chính thức.
- Phân tích, đánh giá hiện trạng về kinh tế - xã hội, dân số, lao động, sử dụng đất đai, hiện trạng về xây dựng, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển, cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường đô thị.
- Điều tra nghiên cứu đánh giá hiện trạng cần phân tích vị trí, vai trò, mối quan hệ tổng hợp của đô thị trong tổng thể các quy hoạch liên quan, đối với toàn huyện, sự khác biệt, tính đặc thù và tiềm năng đô thị về các mặt tự nhiên, xã hội, dân số, đất đai, môi trường, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, an ninh quốc phòng, các yếu tố ảnh hưởng tới cấu trúc đô thị... từ đó xác định động lực chính phát triển của đô thị.
- Đánh giá, dự báo các tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, quy hoạch cấp trên và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành (nếu có) đã được phê duyệt đến định hướng phát triển đô thị.
- Đánh giá công tác quản lý, triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt về phát triển không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật; so sánh, đối chiếu với định hướng và chỉ tiêu tại quy hoạch đã được phê duyệt; đánh giá hiện trạng đô thị theo các tiêu chuẩn, tiêu chí phân loại đô thị. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn.

### 5.2. Yêu cầu về dự báo trong quy hoạch

- Dự báo các chỉ tiêu phát triển dân số, lao động, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các nội dung kinh tế - xã hội khác phải dựa trên các cơ sở khoa học, chuỗi các số liệu với thời gian tối thiểu 05 năm gần nhất và các chỉ tiêu, quy định không chế cao hơn. Dự báo dân số đầy đủ với các thành phần dân số thường trú, tạm trú và dân số quy đổi (từ du lịch, khách vãng lai và lao động con lác...).

- Kết quả dự báo phải đảm bảo phù hợp với khả năng phát triển, khả năng dung nạp của đô thị (về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường). Các số liệu dự báo phải đề cập đến các vấn đề về thiên tai, môi trường, biến đổi khí hậu.

5.3. Yêu cầu nghiên cứu chủ yếu về hướng phát triển đô thị và cơ cấu tổ chức không gian

- Nghiên cứu khai thác, kết nối với các hạ tầng kỹ thuật đầu mối như: tuyến đường tỉnh 518 (đường Yên Trung - thị trấn Thống Nhất - Xuân Tín); đường Minh Sơn - Thành Minh; đường tỉnh 516B (Định Tân - thị trấn Thống Nhất); đường Ngọc Lặc - Thành phố Thanh Hóa và hệ thống khung hạ tầng xung quanh, mở ra hướng phát triển mới cho đô thị.

- Xác định hệ thống các trung tâm; vị trí, phạm vi, quy mô các khu chức năng trong đô thị; các khu hiện có phát triển ổn định; các khu cần chỉnh trang, cải tạo, nâng cấp; các khu cần bảo tồn, tôn tạo; các khu chuyển đổi chức năng; các khu quy hoạch xây dựng mới; các khu cấm xây dựng và khu vực dự kiến phát triển đô thị; xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có).

- Xác định các yếu tố tạo thị, động lực phát triển, các trục phát triển chính để tổ chức các khu chức năng của đô thị.

- Xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất, phạm vi, quy mô các khu vực chức năng đô thị.

- Đất khu vực phát triển đô thị phải được tính toán, dự báo theo khả năng phát triển theo từng giai đoạn quy hoạch. Chỉ tiêu đất dân dụng phải được tính toán lựa chọn theo đặc thù từng đô thị đảm bảo nguyên tắc sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bảo vệ được tài nguyên thiên nhiên có giá trị.

- Khu vực được lựa chọn để xây dựng phải đáp ứng các lợi thế về kinh tế, xã hội, hạ tầng, môi trường và cảnh quan, có điều kiện tự nhiên đảm bảo cho các hoạt động xây dựng và đảm bảo an toàn cho cộng đồng và không thuộc phạm vi, khu vực cấm các hoạt động xây dựng.

- Không gian đô thị phải khai thác được tối đa các lợi thế và hạn chế các bất lợi về điều kiện tự nhiên, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội và đặc thù về đất đai, hạ tầng của từng đô thị, từng vùng miền, tạo được môi trường sống tốt, an toàn cho dân cư, bảo tồn và phát huy bản sắc văn hoá địa phương.

5.4. Yêu cầu về quy hoạch không gian xanh đô thị

- Không gian xanh đô thị bao gồm các yếu tố tự nhiên và nhân tạo phải được bố trí gắn kết thành một hệ thống liên hoàn và phù hợp với đặc điểm tự nhiên của đô thị. Các không gian xanh, công viên công cộng phải đảm bảo việc tiếp cận, sử dụng công cộng và các tiêu chuẩn đô thị.

- Không gian xanh tự nhiên cần được bảo vệ tối đa. Đồng thời nghiên cứu phương án bổ sung đa dạng các khu vực cảnh quan nhân tạo, các thiết kế cảnh quan, các tiện ích đô thị khác... nhằm xây dựng đô thị xanh, thân thiện và phát triển bền vững. Ưu tiên sử dụng các loại cây xanh bản địa, có tính đặc trưng vùng miền và phù hợp với điều kiện tự nhiên tại khu vực đô thị.

#### 5.5. Yêu cầu về bảo tồn thiên nhiên và di tích

- Nêu rõ các khu vực có danh thắng cảnh quan cần bảo tồn, kết hợp di tích lịch sử định hướng trong phát triển kinh tế xã hội của địa phương. Đối với các di tích lịch sử văn hoá cần cập nhật và có những đề xuất mới về quy mô, diện tích cũng như khâu chuỗi phát huy giá trị các di tích, có chiến lược phát huy, phát triển trọng điểm biến những di tích, tài sản văn hoá trở thành tiềm lực phát triển kinh tế, phát triển đô thị.

- Đối với các di tích, di sản đã được xếp hạng phải tiến hành xác định mốc giới, diện tích khoanh vùng bảo vệ (theo Biên bản, Bản đồ khoanh vùng) và thực hiện việc cắm mốc giới các khu vực bảo vệ di tích theo quy định của Luật Di sản văn hoá.

- Việc bảo vệ hệ thống cảnh quan, sinh thái tự nhiên cần được phát huy đồng thời như là hệ thống hạ tầng xanh đô thị; chú trọng việc cải tạo, thiết kế cảnh quan và bổ sung các tiện ích tại các không gian xanh đô thị đáp ứng nhu cầu thư giãn, nghỉ ngơi, vui chơi giải trí cho người dân đô thị và khu vực. Hướng đến xây dựng hình thái đô thị xanh - bền vững.

#### 5.6. Các yêu cầu về công trình đầu mối và giải pháp chính tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

- Quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo đáp ứng đầy đủ nhu cầu của khu vực, phù hợp với các dự báo phát triển đô thị.

- Dự báo nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật phải dựa trên chuỗi số liệu hiện trạng, các dự án, khu vực có điều kiện tương tự hoặc các tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải tính đến các ảnh hưởng của biến đổi khí hậu. Quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ.

- Đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất phát triển đô thị, xác định cốt xây dựng cho toàn đô thị và từng khu vực.

- Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đô thị, vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông, tổ chức hệ thống giao thông công cộng và hệ thống bến, bãi đỗ xe, xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính đô thị và hệ thống tuynel kỹ thuật. Định hướng phát triển hạ tầng giao thông trong khu vực phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải

tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025, định hướng đến 2030 và Quy hoạch tỉnh Thanh Hoá thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 được phê duyệt.

- Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp nước, năng lượng, tổng lượng nước thải, rác thải, vị trí, quy mô, công suất các công trình đầu mối và mạng lưới truyền tải, phân phối của hệ thống cấp nước, năng lượng và chiếu sáng đô thị, hạ tầng viễn thông thụ động, thoát nước, vị trí, quy mô các công trình xử lý chất thải rắn, nghĩa trang và các công trình khác.

5.7. Yêu cầu về thiết kế đô thị: Thực hiện đảm bảo các nội dung quy định tại Chương II, Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn Thiết kế đô thị.

5.8 Yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược, lồng ghép giải pháp ứng phó với biến đổi khí hậu

Đánh giá các tác động môi trường đô thị và đề xuất các biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch chung đô thị, nội dung theo quy định tại Khoản 7, Điều 15, Nghị Định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; lồng ghép, tích hợp nội dung các giải pháp ứng phó với biến đổi khí hậu và phòng chống thiên tai.

5.9 Xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

Xác định các chương trình, dự án ưu tiên thực hiện trong giai đoạn đầu (đến năm 2030) và giai đoạn tiếp theo. Xác định các hạng mục ưu tiên đầu tư cho khu vực đô thị với yêu cầu là dự án mang ý nghĩa tạo động lực thúc đẩy phát triển cho đô thị và khu vực như công nghiệp, thương mại dịch vụ, du lịch. Hình thành các chương trình, cụ thể hoá các mục tiêu và các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo thứ tự ưu tiên.

## **6. Danh mục hồ sơ đồ án**

- Thực hiện theo quy định Điều 8, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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.

- Yêu cầu về hồ sơ

+ Bản đồ minh hoạ trong thuyết minh thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu.

+ Bản đồ dùng cho việc báo cáo thẩm định in màu theo tỷ lệ thích hợp; số lượng tài liệu theo yêu cầu của hội nghị.

+ Hồ sơ trình phê duyệt lập thành 04 bộ in màu đúng tỷ lệ với đầy đủ thành phần hồ sơ kèm theo 08 bộ in vừa khổ A0, USB lưu trữ dữ liệu (hoặc đĩa CD) ghi toàn bộ nội dung hồ sơ đồ án.

## 7. Nguồn vốn, kinh phí thực hiện

- Chi phí lập quy hoạch: Giao UBND huyện Yên Định tổ chức thẩm định, phê duyệt dự toán lập quy hoạch theo quy định tại Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

- Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn ngân sách huyện và các nguồn huy động hợp pháp khác.

- Yêu cầu về lập, thẩm định, phê duyệt dự toán: Cần rà soát, xác định các khu vực đã ổn định và đã hợp lý trong quy hoạch trước không cần điều chỉnh, từ đó xác định khối lượng công việc cần thực hiện làm cơ sở để lập dự toán kinh phí thực hiện khảo sát, lập quy hoạch theo quy định và đảm bảo tiết kiệm.

## 8. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Cơ quan trình duyệt hồ sơ: UBND huyện Yên Định

- Cơ quan tổ chức thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

- Đơn vị lập quy hoạch: Lựa chọn đơn vị tư vấn theo quy định hiện hành.

- Thời gian hoàn thành: Không quá 09 tháng kể từ ngày nhiệm vụ được cấp thẩm quyền phê duyệt.

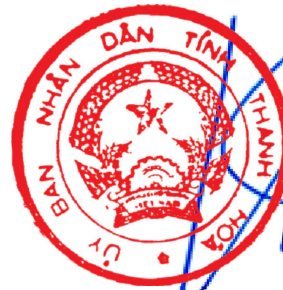
**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Yên Định và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 2 Quyết định;
  - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
  - Lưu: VT, CN.
- H5.(2024)QĐPD\_NVQHCThongNhat

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



**Mai Xuân Liêm**