

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, tái định cư tại xã Yên Trường, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa**  
(phục vụ dự án đường giao thông nối Quốc lộ 45, xã Định Liên với Quốc lộ 47B, xã Yên Trường, huyện Yên Định)

**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 đề 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 3656/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt 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 7530/SXD-QH ngày 29 tháng 10 năm 2023 về việc đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, tái định cư tại xã Yên Trường, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa (phục*

vụ dự án đường giao thông nối Quốc lộ 45, xã Định Liên với Quốc lộ 47B, xã Yên Trường, huyện Yên Định), kèm theo Tờ trình số 320/TTr-UBND ngày 04/10/2023 của UBND huyện Yên Định.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, tái định cư tại xã Yên Trường, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa (phục vụ dự án đường giao thông nối Quốc lộ 45, xã Định Liên với Quốc lộ 47B, xã Yên Trường, huyện Yên Định), với những nội dung chính sau:

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

a) Phạm vi ranh giới lập quy hoạch: Thuộc địa giới hành chính xã Yên Trường (thuộc quy hoạch chung đô thị Kiểu), có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Tây Bắc giáp kênh hiện trạng;
- Phía Tây Nam giáp đường nối Quốc lộ 45 đi Quốc lộ 47B;
- Phía Đông Nam hành lang điện cao thế;
- Phía Đông Bắc đất nông nghiệp.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch : 15.632,0 m<sup>2</sup>;
- Quy mô dân số dự kiến (khoảng): 300 người;
- Quy mô tái định cư: khoảng 20 hộ dân (Giai đoạn 1: 04 hộ dân; giai đoạn 2: 16 hộ dân).

### **2. Tính chất, chức năng**

- Là khu tái định cư để phục vụ dự án Đường giao thông nối Quốc lộ 45, xã Định Liên với Quốc lộ 47B, xã Yên Trường, huyện Yên Định, được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Các chức năng chủ yếu: Đất ở, đất cây xanh, công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật... đảm bảo đáp ứng nhu cầu của dân cư phát triển trong tương lai.

### **3. Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan**

- Các trục chính khu dân cư tuân thủ theo định hướng của quy hoạch chung đô thị. Cửa ngõ tiếp cận khu dân cư là trục đường giao thông nối Quốc lộ 45, xã Định Liên với Quốc lộ 47B, đây là các trục đối ngoại; không gian cảnh

quan được tổ chức gắn kết chặt chẽ với nhau bởi không gian cây xanh và các tiện ích đô thị.

- Quy hoạch các lô đất ở liền kề với nhiều modul nhằm thuận tiện trong công tác tái định cư cho các hộ dân.

- Khuôn viên cây xanh và công trình công cộng phục vụ người dân được bố trí tập trung tại trung tâm của khu đất quy hoạch, tạo thành không gian sinh hoạt cộng đồng của dân cư mới và dân cư hiện trạng.

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất

##### 4.1. Cơ cấu sử dụng đất

*Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất.*

STT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)	Tỉ lệ (%)
1	Đất thể dục thể thao	TDTT	420,00		2,69
		TDTT1	220		
		TDTT2	200		
2	Đất ở mới	LK	6.013,00	2-5	38,47
	<i>Liên kề 1</i>	LK1	4.145,69		
		LK1-1	1.954,69		
		LK1-2	2.191,00		
	<i>Liên kề 2</i>	LK2	1.867,31		
		LK2-1	1.015,64		
		LK2-2	851,67		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	651,5		4,17
4	Đất hạ tầng kỹ thuật		8.547,50		54,68
4.1	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	P	1.140,59		
		P1	745,74		
		P2	394,85		
4.2	<i>Đất giao thông</i>		7.406,91		
<b>Tổng</b>			<b>15.632,00</b>		<b>100,00</b>

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

Quy mô dân số dự kiến khoảng 300 người với diện tích lập quy hoạch là 15.632,0 m<sup>2</sup>. Chỉ tiêu sử dụng đất đạt được của đồ án quy hoạch là:

- Đất ở mới: Tổng diện tích 6.013,0 m<sup>2</sup> (khoảng 60 lô đất trong đó có 20 lô đất tái định cư) với chỉ tiêu đạt được là 20,04 m<sup>2</sup>/người.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng tổng diện tích là 651,50 m<sup>2</sup> chỉ tiêu đạt được 2,17 m<sup>2</sup>/người.

- Đất công cộng thể dục- thể thao tổng diện tích là 420,0 m<sup>2</sup> chỉ tiêu đạt được là 1,4 m<sup>2</sup>/người.

- Đất bãi đỗ xe: 1.140,59 m<sup>2</sup> chỉ tiêu đạt được 3,8 m<sup>2</sup>/người.

- Đất giao thông: diện tích 7.406,91 m<sup>2</sup>.

### **4.3. Thiết kế đô thị**

- Kiến trúc nhà ở:

+ Nhà ở dạng chia lô liền kề được bố trí tập trung thành khu vực, lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại. Thiết kế, thi công xây dựng công trình tại các lô đất trong khu vực tuân thủ về chỉ tiêu quy hoạch (chiều cao, mật độ, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi,..) theo quy hoạch chi tiết được duyệt và đảm bảo các quy định tại QCVN 01:2021/BXD; phương án thiết kế phải hợp lý và tiện nghi với điều kiện tự nhiên, khí hậu địa phương.

+ Khu vực xây dựng công trình quy định từ 2-5 tầng. Nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè là 0,2 m; Chiều cao tầng 1 là 3,9 m; chiều cao tầng 2, 3, 4, 5 là 3,6 m. Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- 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. Cây xanh hè phố được quy định bố trí ở vị trí khoảng giữa 2 lô đất, với các chủng loại cây theo quy định về cây xanh đô thị.

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

### **5.1. Chuẩn bị kỹ thuật xây dựng**

- Khu vực lựa chọn xây dựng khu vực quy hoạch có cao độ san nền lựa chọn trên cơ sở đảm bảo khả năng thoát nước mặt và đảm bảo khối lượng công tác đất tối thiểu. Cao độ san nền cao nhất: 14,40 m. Cao độ san nền thấp nhất: 13,80 m. Độ dốc nền đảm bảo thoát nước tự nhiên.

- Khu đất lập quy hoạch có chiều sâu san nền đắp trung bình + 2,33 m độ dốc san nền 0,5%. Cao độ thiết kế san nền được lựa chọn bảo đảm yêu cầu thoát nước của công trình đồng thời khối lượng san nền là ít nhất. Thiết kế san nền

theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với độ chênh lệch cao giữa hai đường đồng mức  $h = 0,05$  m bảo đảm cho mái dốc của nền có độ dốc  $i \geq 0,5\%$ .

### **5.2. Quy hoạch giao thông**

- Giao thông đối ngoại: Tuyến số 1 (Tuyến đường nối Quốc lộ 45, xã Định Liên với Quốc lộ 47B, xã Yên Trường, huyện Yên Định) có mặt cắt 1-1 với lộ giới: 42,0 m theo QHC được duyệt.

- Giao thông đối nội: Tuyến số 2, 3, 4 có mặt cắt 2-2 với lộ giới: 17,5 m; (chiều rộng lòng đường: 7,50 m; Chiều rộng vỉa hè  $5 \text{ m} \times 2 = 10 \text{ m}$ ).

- Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè là 2% để đảm bảo cho việc thoát nước được nhanh chóng.

### **5.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước**

- Tổng nhu cầu cấp nước: 54,73 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nguồn cấp nước được đầu nối với đường ống cấp nước quy hoạch chung chạy dọc tuyến đường nối Quốc lộ 45, xã Định Liên với Quốc lộ 47B, xã Yên Trường, huyện Yên Định.

- Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước: đường ống cấp nước dịch vụ dùng đường ống HDPE D110, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D150. Đường ống cấp nước phân phối dùng đường ống HDPE D50, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D75. Độ sâu chôn ống phụ thuộc độ dốc đường, trung bình chôn sâu 0.7m so với mặt hè.

### **5.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng đô thị**

- Tổng nhu cầu cấp điện: 166,89 KVA.

- Nguồn điện: Đầu nối cấp điện với lộ 805 trạm trung gian phía Đông dự án, đường dây 35 kV. Tuyến đường dây bám theo đường quy hoạch trong khu dân cư hiện trạng;

- Xây dựng mới 01 trạm biến áp với công suất trạm: 180 KVA.

- Hệ thống đường dây cấp điện: Xây dựng đường dây hạ thế 0,4 kV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch được đi ngầm dưới vỉa hè. Tủ điện hạ thế được nghiên cứu bố trí trên vỉa hè, bán kính cấp điện không quá 25 m.

- Hệ thống điện chiếu sáng được quy hoạch dọc các tuyến giao thông với đường dây điện đặt ngầm trên vỉa hè cách mép bó vỉa 1,0 m và trụ đèn chiếu sáng sử dụng trụ thép  $h=8$  m bố trí trên vỉa hè, bóng đèn Led công suất 100W.

### **5.5. Quy hoạch thoát nước mưa**

- Hệ thống thoát nước mưa khu dân cư được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải và được đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của khu vực dọc theo tuyến đường nối Quốc lộ 45, xã Định Liên với Quốc lộ 47B, xã Yên Trường, huyện Yên Định.

- Hệ thống thoát nước sử dụng cống D300, D600, D1200. Trên tuyến bố trí các hố ga thu thăm kết hợp, hố thu trực tiếp với khoảng cách trung bình 30 m/ga.

- Hoàn trả lại hệ thống mương tưới thủy lợi hiện nay bằng hệ thống mương B400 đầu với hệ thống mương hiện trạng tại vị trí phía Nam và phía Tây khu đất để phục vụ tưới cho khu vực đồng ruộng phía Nam.

### **5.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

- Tổng nhu cầu nước thải: 31,56 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Thiết kế thoát nước thải theo nguyên tắc tự chảy, nước thải được thu gom qua đường ống cống tròn D300 dọc theo hè đường chảy về bể xử lý nước thải tập trung đặt ngầm dưới lô đất cây xanh trung tâm của khu đất quy hoạch giai đoạn đầu sẽ đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa tại tuyến đường nối Quốc lộ 45, xã Định Liên với Quốc lộ 47B, xã Yên Trường, huyện Yên Định, giai đoạn sau khi có trạm xử lý nước thải chung của khu vực (đô thị Kiều) sẽ được đầu nối vào hệ thống thu gom chung của đô thị.

### **5.7. Quy hoạch chất thải rắn và vệ sinh môi trường**

- Tổng lượng nhu cầu chất thải rắn dự kiến: 240 kg/ngđ (Chất thải rắn chỉ tiêu: 0,8 kg/người/ngđ; Chỉ tiêu thu gom là 100%).

- Chất thải rắn từ các hộ gia đình và các khu công cộng được thu gom vào các thùng rác công cộng đặt trong các khu vực cây xanh công cộng. Xe chuyên dụng sẽ thu gom chất thải rắn từ các thùng rác và vận chuyển đến trạm xử lý thối thải của khu vực theo lịch trình.

- Tại các điểm thu gom rác đặt các thùng rác có thể tích từ 1 m<sup>3</sup> đến 2 m<sup>3</sup>, bán kính phục vụ khoảng 200 m đến 250 m. Hằng ngày xe ô tô của công ty xử lý rác thải vận chuyển số rác trên đến bãi xử lý theo quy định.

### **5.8. Quy hoạch viễn thông thụ động**

Tổng nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực lập quy hoạch: 120 đường dây thuê bao. Giải pháp thiết kế: Từ điểm đầu nối, xây dựng các tuyến cáp chính cấp tín hiệu đến tủ cáp trung tâm MDF, từ tủ trung tâm các tuyến nhánh cấp tín hiệu đến các tủ cáp phân phối IDF trong khu vực quy hoạch. Các tuyến cáp

nhánh đi ngầm dưới 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 bệ bê tông để đảm bảo vận hành trong mọi điều kiện thời tiết, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

## **6. Giải pháp bảo vệ môi trường**

- Thực hiện các giải pháp đồng bộ để bảo vệ môi trường đô thị.

- 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.

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

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng đô thị, đặc biệt là xây dựng dự án tại các khu vực trữ nước vào mùa mưa, khu vực san gạt để đảm bảo môi trường cảnh quan và các tác động tiêu cực tới môi trường đô thị. Áp dụng khoa học công nghệ, kỹ thuật, thực hiện các biện pháp, kế hoạch thích ứng với biến đổi khí hậu để ứng phó với các tác động tiêu cực của biến đổi khí hậu.

## **7. Giải pháp tái định cư**

Trong ranh giới lập quy hoạch phần lớn là đất nông nghiệp, không có các hộ dân cần di chuyển tái định cư khi thực hiện thu hồi đất để đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Việc bố trí quỹ đất tại định cư hiện nay để phục vụ các hộ dân bị ảnh hưởng trên địa bàn xã Yên Trường do công tác giải phóng mặt bằng cho dự án Đường giao thông nối Quốc lộ 45, xã Định Liên với Quốc lộ 47B, xã Yên Trường, huyện Yên Định (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 1138/QĐ-UBND ngày 04/4/2022) với tổng số hộ dân cần thực hiện tái định cư dự kiến cho 20 hộ dân tại vị trí các lô (LK1:01, LK1:02, LK1:03, LK1:04, LK1:05; LK1:36, LK1:37, LK1:38, LK1:39, LK1:40, LK1:41; LK2:01, LK2:02, LK2:03, LK2:04, LK2:05, LK2:06, LK2:07, LK2:08, LK2:09) được thể hiện trong đồ án quy hoạch.

## **8. Những hạng mục ưu tiên**

Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực bao gồm: san nền, xây dựng hệ thống đường giao thông nội bộ, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, hạ tầng viễn thông; các khuôn viên cây xanh phục vụ công cộng.

## **9. 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 tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, tái định cư tại xã Yên Trường, huyện Yên Định (phục vụ dự án Đường giao thông nối Quốc lộ 45, xã Định Liên với Quốc lộ 47B, xã Yên Trường, huyện Yên Định) kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

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

- Hoàn chỉnh hồ sơ được duyệt theo quy định, tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án quy hoạch cho các ngành, địa phương liên quan để lưu trữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chung được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại Khoản 12, Điều 29 của Luật 35/2018/QH14.

- Lập kế hoạch thực hiện quy hoạch, 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; đảm bảo tuân thủ với mục tiêu, tính chất, chức năng của khu vực lập quy hoạch. Quản lý việc đầu tư xây dựng tại khu vực theo đúng quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt.

- Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành có liên quan (nếu có) bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, tái định cư tại xã Yên Trường, huyện Yên Định (phục vụ dự án Đường giao thông nối Quốc lộ 45, xã Định Liên với Quốc lộ 47B, xã Yên Trường, huyện Yên Định).

- Việc thực hiện bố trí tái định cư phải đảm bảo không được để xảy ra tình trạng thiếu quỹ đất tái định cư cho các dự án trong quá trình thực hiện, làm ảnh hưởng tiến độ các dự án. Sau khi các thủ tục bồi thường, thực hiện công tác tái định cư đảm bảo thì phần đất còn lại mới được đưa vào kế hoạch và tạo nguồn đối ứng.



- 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 sở ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành 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.
- H6.(2023)QDPD\_QHCT Yên Truong

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



**Mai Xuân Liêm**