

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung
thị trấn Yên Lâm, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa 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 Hoá 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 4358/QĐ-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 4873/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2017, Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 02 tháng 01 năm 2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng đô thị Yên Lâm, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3275/SXD-QH ngày 25 tháng 5 năm 2023 về việc đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Yên Lâm, huyện Yên Định đến năm 2035 (kèm theo Tờ trình số 95/TTr-UBND ngày 21 tháng 4 năm 2023 của UBND huyện Yên Định).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Yên Lâm, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

- Phía Đông giáp thị trấn Quý Lộc và xã Yên Thọ;
- Phía Tây giáp huyện Ngọc Lặc;
- Phía Nam giáp thị trấn Thống Nhất và xã Yên Tâm;
- Phía Bắc giáp huyện Cẩm Thủy.

2. Tính chất, chức năng đô thị

Là đô thị loại V, trung tâm kinh tế - xã hội phía Tây Bắc huyện Yên Định với chức năng: công nghiệp, dịch vụ hỗ trợ; dịch vụ thương mại; đầu mối giao thông quan trọng, thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội tiểu vùng Tây Bắc - huyện Yên Định.

3. Quy mô

a) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng năm 2021: khoảng 7.200 người;
- Dự báo quy mô dân số đến năm 2030: khoảng 12.000 người;
- Dự báo quy mô dân số đến năm 2035: khoảng 17.000 người;
- Dân số tăng thêm đến năm 2035: khoảng 9.800 người.

b) Quy mô đất đai:

Tổng diện tích toàn khu vực lập quy hoạch khoảng 1.725,0 ha (17,25km²). Định hướng đến năm 2035 gồm:

* Đất xây dựng đô thị: 927,49 ha, trong đó:

- Khu đất dân dụng: 447,21 ha, bao gồm:
 - + Nhóm đất dân dụng hiện trạng: 349,52 ha;
 - + Nhóm đất dân dụng mới: 97,69 ha.
- Khu đất ngoài dân dụng: 480,28 ha;

* Khu nông nghiệp và chức năng khác: 797,51 ha.

4. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đạt được

a) Chỉ tiêu đất đai:

- Nhóm đất dân dụng mới: 97,69 ha, đạt chỉ tiêu 99,6 m²/người (dân số phát triển mới là 9.800 người):

- Đất đơn vị ở mới: 53,24 ha, đạt chỉ tiêu 54,3 m²/người;

- Đất công cộng đô thị: 12,91 ha, đạt chỉ tiêu 7,6 m²/người (12,91 ha/17.000 người).

- Đất cây xanh đô thị: 12,25 ha, đạt chỉ tiêu 7,2 m²/người (12,25 ha/17.000 người).

- Tổng diện tích đất giao thông: 189,57 ha, chiếm 20,4% so với đất xây dựng đô thị (189,57 ha/927,49 ha).

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Đất giao thông tính đến đường phân khu vực: chiếm tỷ lệ 20,4% đất xây dựng đô thị;

- Chỉ tiêu điện năng: 1.500 KWh/người/năm; phụ tải 500W/người;

- Cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người/ngày đêm; tỷ lệ cấp nước 100%;

- Thoát nước thải: 80% nước cấp;

- Chất thải rắn: 0,9 kg/ng/ngđ; thu gom xử lý: 100%.

5. Định hướng phát triển không gian đô thị

- Hướng phát triển đô thị: Phát triển về 02 hướng gắn với các trục giao thông quan trọng dự kiến sẽ là các động lực phát triển đô thị gồm:

+ Hướng phát triển chính theo hướng Bắc Nam, quy hoạch khu trung tâm gắn với đường tỉnh 518 (quốc lộ 47B), trục cảnh quan và công trình công cộng - dịch vụ thương mại đô thị. Đảm bảo kết nối với các trục giao thông đối ngoại như đường Minh Sơn - Thành Minh, trục trung tâm huyện.

+ Hướng phát triển theo hướng Tây Nam: Phát triển chủ yếu về công nghiệp khai thác vật liệu xây dựng và thương mại dịch vụ. Phát triển cụm công nghiệp Yên Lâm (quy hoạch mới), với các mô hình công nghiệp cần nhiều công nhân, các công nghiệp phụ trợ cho nghề đá.

- Trục chính trung tâm đô thị: Đường tỉnh 518 (Quốc lộ 47B); tuyến đường Minh Sơn - Thành Minh theo hướng Tây Bắc - Đông Nam. Trục trung tâm huyện Quốc lộ 45 nối với tuyến Minh Sơn - Thành Minh (theo quy hoạch vùng huyện Yên Định đã xác định).

- Khu trung tâm đô thị:

+ Trung tâm hành chính chính trị.

+ Trung tâm dịch vụ thương mại cấp vùng được bố trí tại các nút giao, trên đường tỉnh 518 và tuyến đường Minh Sơn - Thành Minh, tuyến tránh cụm công nghiệp - làng nghề.

- Vùng cảnh quan sinh thái chính của đô thị là khu vực Hồ Thắng Long kết hợp với chức năng dịch vụ du lịch và cảnh quan sinh thái đô thị.

- Bảo tồn, cải tạo cảnh quan hệ thống hồ tự nhiên trong khu vực, trong đó ưu tiên hạng mục nạo vét, khơi thông và cứng hóa hệ thống kè hồ, Kênh Bắc đảm bảo năng lực thoát nước cũng như xây dựng, cải tạo cảnh quan sinh thái cho đô thị.

- Bảo tồn cảnh quan xung quanh khu vực di tích đảm bảo sự hài hòa, gắn với việc tôn tạo và phát huy giá trị của các di tích trong khu vực (di tích lịch sử Đền thờ Thái úy Tô Hiến Thành; chùa Thắng Long), tạo lập môi trường sinh thái, cảnh quan thích hợp với các hoạt động tín ngưỡng, văn hoá tâm linh của nhân dân và du khách thập phương.

- Cơ bản ổn định các khu vực dân cư hiện hữu và hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hiện có và được định hướng cải tạo phù hợp, thiết kế đồng bộ, hiện đại, tiện nghi và mang sắc thái riêng của đô thị khu vực miền núi.

6. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng

6.1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
		Đến 2030 (15.000ng)	Đến 2035 (17.000ng)		
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QH				
	Dân số dự báo (17.000 người)	1698,30	26,70	1725,00	100,0
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ (I+II)	900,79	26,7	927,49	53,8
I	KHU ĐẤT DÂN DỤNG	420,51		447,21	
I.I	Nhóm đất dân dụng hiện trạng	349,52		349,52	20,3
1	Nhóm nhà ở hiện trạng	215,59		215,59	12,5
2	Giáo dục hiện trạng	5,31		5,31	0,3
3	Dịch vụ - công cộng khác	2,43		2,43	
3.1	Trung tâm y tế hiện trạng	0,40		0,40	
3.2	Đất công trình công cộng	2,03		2,03	
4	Cơ quan, trụ sở cấp đô thị	2,16		2,16	0,1
5	Cây xanh sử dụng công cộng	2,39		2,39	0,1
6	Giao thông đô thị hiện trạng	121,64		121,64	7,1
I.II	Nhóm đất dân dụng mới	70,99	26,70	97,69	5,7
1	Nhóm nhà ở	36,99	26,70	63,69	3,7
1.1	Đất đơn vị ở mới	28,70	24,54	53,24	
1.2	Đất tái định cư	8,29	2,16	10,45	
2	Giáo dục	1,93		1,93	0,1
3	Dịch vụ - công cộng khác	0,85		0,85	0,0
4	Cơ quan, trụ sở cấp đô thị	0,23		0,23	0,0
5	Cây xanh sử dụng công cộng	9,86		9,86	0,6
6	Giao thông đô thị	21,13		21,13	1,2

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
		Đến 2030 (15.000ng)	Đến 2035 (17.000ng)		
6.1	Đất giao thông đô thị	18,63		18,63	
6.2	Đất bãi đỗ xe	2,50		2,50	
II	KHU ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	480,28		480,28	27,8
1	Sản xuất công nghiệp, kho tàng	287,36		287,36	16,7
1.1	Cụm làng nghề khai thác & chế biến đá	217,36		217,36	
-	<i>Đất Cụm làng nghề</i>	207,04		207,04	
-	<i>Đất cây xanh cách ly ($\geq 10m$):</i>	10,32		10,32	
1.2	Cụm công nghiệp Yên Lâm (quy hoạch mới)	70,00		70,00	
-	<i>Đất công nghiệp</i>	66,00		66,00	
-	<i>Đất cây xanh cách ly ($\geq 10m$)</i>	4,00		4,00	
2	Trung tâm giáo dục, đào tạo, nghiên cứu	11,30		11,30	0,7
3	Dịch vụ, du lịch	79,29		79,29	4,6
3.1	Đất dịch vụ TM - Hỗn hợp - Chợ	51,44		51,44	
-	<i>Đất dịch vụ thương mại</i>	24,73		24,73	
-	<i>Đất dịch vụ hỗn hợp</i>	25,91		25,91	
-	<i>Chợ</i>	0,80		0,80	
3.2	Đất dịch vụ du lịch	27,85		27,85	
4	Trung tâm y tế (bệnh viện đa khoa)	4,34		4,34	0,3
5	Trung tâm văn hoá, thể dục thể thao	3,00		3,00	0,2
6	Cây xanh sử dụng hạn chế	7,82		7,82	0,5
7	Di tích, tôn giáo	4,20		4,20	0,2
8	Quốc phòng	9,00		9,00	0,5
9	Giao thông đối ngoại	46,80		46,80	2,7
10	Hạ tầng kỹ thuật khác	27,17		27,17	1,6
10.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	4,1		4,1	
10.2	Bến xe	1,32		1,32	
10.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	14,98		14,98	
-	Nghĩa trang quy hoạch tập trung	5,92		5,92	
-	Nghĩa địa hiện trạng khoanh vùng đóng cửa	9,06		9,06	
10.4	Đất khu xử lý rác	5,50		5,50	
10.5	Trạm biến áp 110KV	1,27		1,27	
B	KHU NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC	797,51		797,51	46,2
1	Sản xuất nông nghiệp	302,34		302,34	17,5
2	Lâm nghiệp	102,97		102,97	6,0
3	Dự án hiện có	44,97		44,97	4,8
3.1	Trang trại tổng hợp	27,50		27,50	
3.2	Nhà máy gạch	17,47		17,47	
4	Khu khai trường khai thác VLXD	279,60		279,60	16,2
5	Sông, suối, kênh, rạch, hồ, ao	67,63		67,63	3,9

6.2. Vị trí, quy mô các khu chức năng chính

a) Cơ quan hành chính, chính trị:

- Ổn định công sở thị trấn tại vị trí hiện nay, mở rộng diện tích, đồng thời bổ sung các hạng mục còn thiếu, tổng diện tích 1,63 ha.

- Hình thành khu trung tâm đô thị mới gồm các cơ quan công trình cấp đô thị có nhu cầu đầu tư xây dựng mới (Ngân hàng, thuế, văn phòng đại diện...). Bố trí khu vực trung tâm đô thị trên trục đường đôi, trục chính Bắc - Nam đoạn qua trung tâm đường Minh Sơn - Thành Minh. Tổng diện tích khoảng 3,64 ha.

Tổng diện tích đất cơ quan hành chính, công trình công cộng: 5,27 ha.

b) Giáo dục, y tế:

- Về giáo dục: Giữ nguyên vị trí các trường THCS, tiểu học, mầm non hiện có, trên cơ sở nâng cấp cải tạo, đầu tư trang thiết bị, đáp ứng cho yêu cầu dạy và học với phương châm xây dựng thành các trường chuẩn Quốc gia giai đoạn 2.

- Trong giai đoạn tới tiếp tục nâng cấp, mở rộng theo các yêu cầu phát triển và theo các tiêu chuẩn của ngành. Mỗi tiểu khu dành diện tích đất theo quy mô dân số và bán kính phục vụ để xây dựng trường mầm non. Với quy mô dân số 17.000 người đến năm 2035, tổng diện tích: 5,61 ha.

- Bổ sung trường dạy nghề diện tích khoảng 11,3ha khu vực đối diện ngã 3 cây xăng Bình Minh thuộc tổ dân phố Cao Khánh. Bổ sung trường tư thục diện tích khoảng 1,63 ha tại khu vực phía Nam hồ Bai Thờ tổ dân phố Hành Chính.

- Về y tế: Xây dựng trung tâm y tế mới tại vị trí phía Đông Nam công sở thị trấn Yên Lâm hiện nay, diện tích khoảng 0,4 ha. Bổ sung đất bệnh viện đa khoa vị trí gần ngã 4 đi thị trấn Quý Lộc, diện tích khoảng 4,34 ha.

c) Văn hóa, thể thao và cây xanh đô thị:

- Cây xanh cảnh quan đô thị: Tận dụng tối đa các yếu tố cây xanh kết hợp mặt nước đã có trong đô thị như: khu vực hồ Thắng Long; hồ Móc Z; hồ Công An, Bến Sứ... đầu tư xây dựng các khu vực cảnh quan cây xanh phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi giải trí của nhân dân, đồng thời cải tạo môi trường, cải tạo khí hậu, hướng tới xây dựng đô thị phát triển bền vững và thân thiện với môi trường. Ở mỗi tiểu khu bố trí một khu vực sinh hoạt văn hoá và vui chơi thể thao cho người dân đô thị. Diện tích đất cây xanh đô thị là: 12,25 ha.

- Trung tâm thể dục thể thao: Quy hoạch khu Trung tâm thể dục thể thao (TDTT) của đô thị tại vị trí tiếp giáp với trục đường đôi trung tâm đô thị (tuyến

đường Minh Sơn - Thành Minh). Các công trình TĐTT phục vụ khu ở được tính toán trong diện tích đất quy hoạch nhóm nhà ở. Diện tích đất trung tâm văn hoá - thể dục thể thao đô thị: 3,0 ha.

d) Dịch vụ thương mại-chợ:

- Quỹ đất xây dựng trung tâm thương mại đô thị, dịch vụ, hỗn hợp đô thị: bao gồm DVTM-01; DVTM-02; DVTM-03; DVTM-04; DVTM-06; DVTM-07; DVTM-08; DVTM-09; DVTM-11; DVTM-13; DVTM-14; DVTM-15; được bố trí ở các vị trí trọng điểm và trung tâm các khu vực dân cư, đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định; mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao từ 2-5 tầng; Tổng diện tích: 9,11 ha.

- Các công trình dịch vụ - thương mại cấp vùng: Trung tâm thương mại, siêu thị tiểu vùng phía Tây Nam thị trấn và dịch vụ hỗ trợ nghề đá được bố trí phía Tây Bắc trục đường tránh của đô thị qua Cụm làng nghề khai thác, chế biến đá. Tổng diện tích đất thương mại, dịch vụ, công trình hỗn hợp cấp vùng: 41,53 ha, mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao từ 3-7 tầng.

- Chợ Yên Lâm là chợ loại III sẽ được nâng cấp, cải tạo, mở rộng tại vị trí cũ để phù hợp với định hướng quy hoạch chợ trên địa bàn huyện Yên Định nói riêng và phạm vi toàn tỉnh nói chung; diện tích khoảng 0,8 ha.

- Đất sử dụng hỗn hợp: Dùng để xây dựng công trình hỗn hợp (không bao gồm nhà ở) hoặc được sử dụng cho một số mục đích khác nhau (gồm: dịch vụ công cộng; thương mại dịch vụ kết hợp sản xuất kinh doanh không ô nhiễm). Chức năng sử dụng đất cụ thể và tỷ lệ đất cho mỗi chức năng được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

e) Khu ở, nhóm nhà ở:

Các khu ở, nhóm nhà ở đô thị bao gồm: nhà ở hiện trạng cải tạo, nhóm nhà ở mới (nhà ở phát triển đô thị và nhà ở tái định cư); cụ thể:

- Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo: 215,59 ha.

- Đất nhóm nhà ở mới gồm: nhóm nhà ở phát triển đô thị, nhóm nhà ở tái định cư... Hình thành nhóm ở mới đáp ứng cho yêu cầu phát triển của đô thị với mô hình nhà vườn, nhà liền kề, nhằm tăng chiều dày cho đô thị đồng thời tạo không gian hợp lý, môi trường trong lành, bền vững. Các khu dân cư dự kiến phát triển được bố trí chủ yếu tại các trục đường chính đô thị, phía Nam đường Minh Sơn –Thành Minh... và một số khu xen cư ở vị trí thuận lợi khác. Diện tích đất nhóm nhà ở mới: 53,24 ha; chiếm khoảng 12% tổng diện tích khu đất

dân dụng (447,21 ha); Diện tích đất nhóm nhà ở tái định cư: 10,45 ha (phục vụ tái định cư cho các hộ dân phải di dời để thực hiện đầu tư HTKT, HTXH theo quy hoạch).

- Trong tiểu khu, khu phố, các nhóm ở bao gồm: Cây xanh công cộng, sân chơi, không gian sinh hoạt cộng đồng, nhà văn hóa, bãi đỗ xe... đáp ứng theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

f) Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp - làng nghề:

- Quy hoạch mới cụm công nghiệp (CCN) Yên Lâm diện tích 70,0 ha tại khu vực phía Nam núi Thiên Trụ gắn kết với trục đường tránh phía Nam của thị trấn. Đất công nghiệp quy hoạch mới bắt buộc phải bố trí dải cây xanh cách ly tối thiểu 10m trở lên để đảm bảo khoảng cách ly an toàn về vệ sinh môi trường.

- Đất tiểu thủ công nghiệp - làng nghề trên cơ sở ổn định tại vị trí đã được phê duyệt. Nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bố trí dải cây xanh cách ly tối thiểu 10m trở lên đối với các khu vực tiếp xúc trực tiếp với các tuyến giao thông chính, các khu vực gần dân cư; xử lý nước thải, trồng cây xanh giảm thiểu ô nhiễm môi trường. Diện tích đất tiểu thủ công nghiệp - làng nghề và khai thác vật liệu xây dựng khoảng: 496,96 ha (bao gồm: diện tích nhà máy, sân bãi có diện tích 217,36 ha; khu vực khai thác đá làm vật liệu xây dựng có diện tích 279,6 ha tại núi Hang Cá, núi Lóng, núi Lũ Mía, núi Chùa, núi Thiên Trụ).

g) Dịch vụ du lịch: Quy hoạch khu vực gần hồ Thắng Long, khu vực đồi cao phía sau công sở thị trấn, các khu vực gắn kết với mặt nước hiện; chức năng chính là dịch vụ nghỉ dưỡng, ẩm thực, vui chơi giải trí, trải nghiệm... tổng diện tích khoảng 27,85 ha.

7. Các quy định về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

- Đảm bảo được các yêu cầu về tổ chức không gian các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, điểm nhấn đô thị. Các điểm nhấn chính được xác định là: trung tâm hành chính - chính trị, dịch vụ công cộng dọc trục đường tỉnh 518; công viên trung tâm (khu vực hồ Thắng Long); các khu vực đô thị mới được thiết kế đồng bộ và hiện đại; các khu vực trung tâm đơn vị ở (trung tâm thị trấn hiện hữu).

- Định hướng tổ chức không gian các khu trung tâm hành chính - chính trị, văn hóa - thể thao, thương mại, dịch vụ, du lịch, y tế phù hợp với tính chất, chức năng đô thị.

- Định hướng tổ chức không gian khu vực cửa ngõ đô thị về không gian kiến trúc cảnh quan, xác định vị trí và hình khối các công trình điểm nhấn theo

các hướng, tuyến giao thông chính hướng vào trong đô thị.

- Tổ chức các trục không gian, cảnh quan chính:

+ Cải tạo, nâng cấp cảnh quan các tuyến đường đối ngoại gồm: Đường tỉnh 518; đường Minh Sơn - Thành Minh; Trục trung tâm mới của huyện các trục phát triển mới của đô thị. Các tuyến đường chính cảnh quan đô thị xây dựng và cải tạo cảnh quan hấp dẫn, bổ sung đầy đủ các tiện ích công cộng thông minh, hiện đại, sinh thái, dễ tiếp cận.

+ Định hướng kiến trúc cho các trục đường chính, các khu vực đặc trưng trong đô thị theo nguyên tắc đảm bảo sự chuyển tiếp về hình ảnh kiến trúc đô thị đã phát triển qua các giai đoạn.

+ Đề xuất bảo tồn, khai thác cảnh quan thiên nhiên hiện hữu về địa hình, cây xanh, sông hồ, mặt nước. Hạn chế mở rộng đảm bảo cảnh quan tự nhiên và các giá trị văn hoá lịch sử của đô thị. Hình thành khu vực sinh thái phù hợp với các quy định xây dựng cũng như tạo hình thái kiến trúc hài hòa, đóng góp điểm nhấn đặc biệt về cảnh quan, sinh thái và phục vụ thăm quan du lịch.

- Tổ chức không gian tại các điểm nhấn đô thị và từng khu vực đô thị.

- Kiểm soát chặt chẽ công trình xây dựng cao tầng để phù hợp với đặc điểm hiện trạng từng khu vực. Tại các khu vực giao cắt giữa các trục đường chính đô thị khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng làm điểm nhấn và định hình không gian đô thị.

- Khuyến khích phát triển các khu vực hoàn nguyên, đất sử dụng kém hiệu quả để bổ sung quỹ đất phát triển đô thị, dịch vụ du lịch, các khu công viên cây xanh chuyên đề, các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền:

- Kết hợp hài hoà cao độ nền khu dân cư hiện trạng và cao độ nền của khu đất quy hoạch xây dựng mới.

- Không quy hoạch đắp tôn cao, san nền, xây dựng công trình trong phạm vi bảo vệ đê hồ Thăng Long.

- Đề xuất cao độ san nền và hướng san nền trong dự án như sau:

+ Chọn cao độ xây dựng khu vực phía Bắc Kênh Bắc HXD $\geq +6.90\text{m}$.

+ Chọn cao độ xây dựng khu vực phía Nam Kênh Bắc HXD $\geq +3.00\text{m}$.

+ Độ dốc san nền cho toàn khu là $\geq 0.4\%$.

+ Hướng tiêu thoát chính theo hướng Tây Bắc xuống Đông Nam ra các hồ và sông suối trong khu vực.

b) Thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng tự chảy. Hệ thống thoát nước mưa được chia làm 3 lưu vực chính như sau:

- Lưu vực 1: Là lưu vực phía Bắc kênh Chính Bắc, diện tích 681,77 ha hướng thoát chủ yếu từ Tây Bắc xuống Đông Nam và thoát vào hệ thống ao hồ trong khu vực (Hồ Thắng Long; hồ Công An..) và thoát ra sông Mã qua suối Hón Sỏi.

- Lưu vực 2: Là lưu vực phía Tây Nam, diện tích 1.012,0 ha giới hạn bởi kênh Chính Bắc và phía Tây tỉnh lộ 518, hướng thoát chính kênh Quan Trì ra suối Hép đổ vào sông Cầu Chày.

- Lưu vực 3: Là lưu vực còn lại, diện tích 82,16 ha, nằm phía Đông tỉnh lộ 518 và phía Tây kênh Chính Bắc, hướng thoát chính kênh Bán Lồng qua cống Kiều đổ ra sông Cầu Chày.

- Các khu vực hiện trạng cải tạo sử dụng hệ thống mương xây B=(50-100) cm và khu vực phát triển mới sử dụng cống tròn (D60-D200) để thu gom nước mưa về các trục tiêu chính. Độ dốc dọc mương, cống theo độ dốc đường, khu vực bằng phẳng độ dốc tối thiểu là 1/D.

8.2. Quy hoạch giao thông

a) Quy hoạch giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Đường tỉnh 518: Hướng tuyến tuân thủ theo đồ án QHC năm 2017, nâng cấp mở rộng đạt tiêu chuẩn đường chính đô thị, lộ giới 26,0m; ký hiệu mặt cắt 3-3: Mặt đường 2x7,5m; vỉa hè: 5,5x2=11,0m; Riêng đoạn từ ngã ba Quý Lộc đến ngã 3 cây xăng thôn Cao Khánh (trục trung tâm theo QHC 2017), ký hiệu mặt cắt 2-2: Mặt đường 2x7,5m; vỉa hè: 5,0x2=10,0m; phân cách 1,0m.

- Đường Minh Sơn - Thành: Tuân thủ theo đồ án QHC được duyệt năm 2017, lộ giới 26,0m; ký hiệu mặt cắt 3-3: Mặt đường 2x7,5m; vỉa hè: 5,5x2=11,0m; Riêng đoạn đi qua trung tâm theo QHC năm 2017, ký hiệu mặt cắt 2-2: Mặt đường 2x7,5m; vỉa hè: 5,0x2=10,0m; phân cách 1,0m;

* Giao thông đô thị:

- Cấp khu vực:

+ Bổ sung mới Tuyến đường tỉnh nối từ Quốc lộ 45 (xã Định Liên) - Quốc lộ 47B (xã Yên Trường) - Đường tỉnh 518C (xã Quý Lộc) và nối vào đường Minh Sơn - Thành Minh tại địa phận thôn Thắng Long thị trấn Yên Lâm (Trục trung tâm huyện): Xây mới tuyến trục trung tâm huyện đạt tiêu chuẩn đường trục chính đô thị có quy mô đường cấp III, 4 làn xe, mặt cắt 1-1, lộ giới 42,0m: Mặt đường $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$; dải phân cách với đường gom: $1,0 \times 2 = 2,0\text{m}$; đường gom 2 bên: $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$; vỉa hè: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

+ Tuyến Quý Lộc - Thống Nhất và tuyến đường tránh đô thị tuân thủ theo đồ án QHC năm 2017, lộ giới 26,0m; ký hiệu mặt cắt 3-3: Mặt đường $2 \times 7,5\text{m}$; vỉa hè: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Cấp nội bộ:

+ Đối với khu vực phát triển mới: Trên cơ sở khung giao thông là các tuyến đường chính ở trên, xây dựng các tuyến đường khu vực đô thị, đường nội bộ theo dạng ô bàn cờ, với quy mô mặt cắt ngang từ 17,5m đến 25,0m.

+ Đối với khu vực cũ: nâng cấp, cải tạo mặt đường, mở rộng hệ thống đường bê tông, cấp phối hiện có đạt tiêu chuẩn đường đô thị, với quy mô mặt cắt ngang tối thiểu 13,5m (bề rộng tối thiểu 7,50m; vỉa hè 3,0m).

* Giao thông tĩnh, giao thông công cộng:

- Giữ nguyên vị trí bến xe loại V theo đồ án QHC năm 2017 nằm phía Tây thị trấn khu vực đồi Biền Thế ngã 3 đi xã Cao Thịnh huyện Ngọc Lặc, diện tích khoảng 1,32 ha.

- Bãi đỗ xe: Bố trí 03 bãi đỗ xe tại các khu vực công trình công cộng đô thị, nơi tập trung đông người, tổng diện tích là: 2,37 ha. Ngoài ra hệ thống bãi đỗ xe công cộng phải được bố trí phân tán trong các khu ở, nhóm nhà ở thông qua các đồ án quy hoạch chi tiết; đảm bảo chỉ tiêu sử dụng cho toàn đô thị phải đạt được tối thiểu $2,5 \text{ m}^2/\text{người}$.

8.3. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực dân dụng là: 6.987 kVA.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực công nghiệp là: 66.222 kVA.

- Nguồn điện, trạm biến áp:

+ Nguồn điện cấp cho thị trấn Yên Lâm được lấy nguồn từ trạm 110kV Yên Định (E9.26) công suất: (40+63)MVA. Đến năm 2025 Nâng cấp công suất trạm 110kVA lên (2x63)MVA110/35/22kV và bổ sung 01 trạm 110kV Yên Định 2 tại khu vực thị trấn Yên Lâm, công suất 2x63MVA.

+ Cấp điện áp của các trạm biến áp phân phối được lựa chọn theo xu hướng phát triển lưới điện đô thị là 22/0,4kV và xen lẫn 35/0,4kV. Đối với khu vực cụm công nghiệp định hướng phát triển các trạm 35/0,4kV để đảm bảo truyền tải công suất lớn.

+ Các trạm trong biến áp phụ tải của từng nhà máy tham gia vào cụm công nghiệp do bản thân nhà máy lựa chọn công suất.

- Mạng lưới điện cao áp, trung áp:

+ Giữ nguyên hướng tuyến và hành lang bảo vệ tuyến điện cao áp 220kV; 110kV.

+ Tiếp tục vận hành và phát triển lưới điện 35kV; 22kV cấp điện cho các trạm biến áp phân phối. Tuyến điện thiết kế chủ yếu dọc theo các đường giao thông.

+ Nắn chỉnh, cải tạo một số tuyến điện trung thế cho phù hợp với quy hoạch mới để phục vụ cấp điện cho các phụ tải của khu vực lập quy hoạch.

8.4. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực lập quy hoạch là: 5.100 đường dây thuê bao.

- Theo xu hướng trong thời gian tới phổ cập các dịch vụ viễn thông cơ bản và Internet băng thông rộng di động 4G/5G.

- Bố trí lại hệ thống các trạm phát sóng (BTS) hiện có nhằm đảm bảo quy cách và an toàn theo quyết định 3705/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

- Đầu tư xây dựng các cột ăng ten thu phát sóng thông tin di động thân thiện với môi trường, dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu vực.

- Cải tạo chỉnh trang các trạm viễn thông hiện có, kết nối bằng tuyến cáp quang ngầm.

- Từ trạm viễn thông trung tâm kéo các tuyến cáp đến các tủ cáp trong các khu vực đô thị. Từ các tủ cáp đầu nối tới hộp cáp và từ hộp cáp sẽ dẫn đến các thuê bao (thiết bị đầu cuối).

8.5. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: $Q=8.400 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

- Nguồn nước:

+ Nguồn nước mặt: Cấp cho thị trấn Yên Lâm được lấy từ Sông Mã, hồ Cửa Đạt qua hệ thống kênh chính Bắc, nối với hệ thống Kênh Bắc của huyện Yên Định.

+ Nguồn nước ngầm: Sau năm 2025, không sử dụng nguồn nước ngầm (trừ một số trường hợp được cấp có thẩm quyền chấp thuận).

- Nhà máy nước: Ổn định cấp nước từ nhà máy nước Cẩm Vân để đảm bảo nguồn cấp nước cho đô thị Yên Lâm.

- Mạng lưới tuyến ống chính cấp nước trong khu vực: Sử dụng mạng lưới ống cấp nước chính bằng các mạng vòng, mạng cụt đảm bảo cấp cho khu vực. Tuyến ống cấp nước chính từ Nhà máy nước đến các khu vực bằng các ống có đường kính $\varnothing 160 - \varnothing 300$.

8.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải: Tổng nhu cầu xử lý nước thải sinh hoạt của thị trấn là: $2.000 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$; nhu cầu xử lý nước thải công nghiệp: $6.000 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

- Xây mới 03 trạm xử lý nước thải sinh hoạt gồm: Trạm xử lý số 1 công suất $Q=1.000 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$; Trạm xử lý số 2 và 3 công suất $Q = 400 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$;

- Xây dựng nhà máy xử lý nước thải công nghiệp $Q = 6.000 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$;

- Đối với các khu vực xây dựng mới, bố trí hệ thống thoát nước thải và nước mưa đi riêng.

- Đối với khu vực dân cư cũ, đang sử dụng hệ thống thoát nước chung, sẽ đầu tư xây dựng các ga kỹ thuật tại vị trí cuối hệ thống để tách nước thải.

- Sử dụng hệ thống các trạm bơm chuyên bậc để đưa toàn bộ nước thải về trạm xử lý của đô thị.

b) Vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn đô thị gồm 02 loại là chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn công nghiệp:

+ Chất thải rắn sinh hoạt từ các hộ gia đình và các khu công cộng trước mắt sẽ được thu gom và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của huyện. Lâu dài sẽ xử lý tại khu vực phía Nam thị trấn (phía Tây đồi Đúc, Dọc Mặc) theo định hướng quy hoạch vùng huyện đã xác định (đến năm 2030 là 150 tấn/ng.đ ; đến năm 2045 là 250 tấn/ng.đ). Quy mô diện tích 5,5 ha.

+ Chất thải rắn công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp phải được xử lý trong khu vực nhà máy đảm bảo tiêu chuẩn quy định trước khi đưa vào hệ thống xử lý rác thải chung của huyện.

- Nghĩa trang: Trước mắt đóng cửa các khu vực nghĩa trang hiện trạng nhỏ lẻ; bổ sung hệ thống cây xanh cách ly đảm bảo vệ sinh môi trường xung quanh theo quy định; về lâu dài sẽ di chuyển về các khu vực nghĩa trang tập trung theo quy hoạch. Cải tạo, mở rộng nghĩa trang hiện có tại phía Đông núi Lũ Mía thành nghĩa trang tập trung cho đô thị với diện tích 5,92 ha. Tổng diện tích đất nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn: 14,98 ha.

9. Giải pháp quản lý và bảo vệ môi trường

9.1. Các giải pháp quản lý môi trường

- Tăng cường và bồi dưỡng chuyên môn đội ngũ cán bộ làm công tác bảo vệ môi trường. Giáo dục môi trường và nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho cộng đồng.

- Kinh phí cho các hoạt động quản lý môi trường trên nguyên tắc người gây ô nhiễm phải trả tiền, đồng thời tiến hành xã hội hoá công tác bảo vệ môi trường trên cả hai khía cạnh quyền lợi và trách nhiệm.

- Hình thành mạng lưới giám sát môi trường nhằm cung cấp thông tin môi trường kịp thời và chính xác tới các cơ quan có thẩm quyền chuyên trách.

- Thực hiện các chính sách, giải pháp quản lý đất đai bền vững.

9.2. Các giải pháp bảo vệ môi trường

- Giải pháp bảo vệ môi trường đất:

+ Thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh gây ô nhiễm môi trường đất;

+ Việc phát triển đô thị không tránh khỏi sự đào xới đến mặt đất, cần tính toán lượng đất đào đắp hợp lý để hạn chế tối đa ảnh hưởng đến môi trường đất.

- Giải pháp bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn:

+ Hoạt động sinh hoạt: Khuyến khích dùng khí tự nhiên hay dùng điện thay cho việc sử dụng nhiên liệu than dầu trong các công trình dịch vụ phục vụ ăn uống.

+ Phương tiện giao thông công cộng hoạt động trong khu vực ưu tiên sử dụng xe điện hoặc xe sử dụng nhiên liệu là khí hoá lỏng (CNG) hoặc khí thiên nhiên (NG) thay nhiên liệu là xăng hay dầu diesel.

+ Trồng cây xanh cách ly và bảo tồn mặt nước: Cây xanh, mặt nước trong khu vực có tác dụng điều hòa vi khí hậu, hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí (giảm bụi, ồn).

+ Các trục giao thông chính bố trí dải cây xanh để hạn chế bụi và tiếng ồn.

- Giải pháp bảo vệ môi trường nước: Thực hiện xử lý sơ bộ nước thải phát sinh theo từng khu chức năng. Sau khi xử lý tại mỗi khu, nước thải đưa ra hệ thống cống thu gom và đưa về trạm xử lý tập trung của khu vực.

- Giải pháp bảo vệ tài nguyên hệ sinh thái: Một phần lớn đất trồng cây nông nghiệp, lâm nghiệp được chuyển đổi thành đất xây dựng đô thị; do đó cần bố trí trồng bổ xung thêm cây xanh mặt nước để tăng tính đa dạng sinh học, tạo cảnh quan cũng như làm trong lành không khí.

10. Các chương trình ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

- Các dự án, công trình hạ tầng xã hội:

TT	Danh mục
1	Đầu tư trung tâm thể dục thể thao
2	Đầu tư xây dựng công viên trung tâm đô thị

- Các dự án, công trình hạ tầng kỹ thuật:

STT	Danh mục
1	Giao thông đô thị
-	Trục đường đôi (Minh Sơn-Thành Minh)
-	Nâng cấp, cải tạo tuyến đường tránh đô thị (TL 518 đi Cụm CN)
2	San nền
3	Trạm xử lý và hệ thống thoát nước thải
4	Trạm biến áp
1	<i>Bổ sung mới</i>
2	<i>Nâng cấp</i>
5	Cấp điện (sinh hoạt và chiếu sáng trên trục đường chính và khu chức năng mới)
6	Xây dựng hệ thống cấp nước
7	Cải tạo và xây dựng hệ thống thoát nước mưa
8	Xây dựng hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn lực thực hiện:

+ Từ nguồn vốn đầu tư công bố trí hàng năm. Phân kỳ đầu tư, tập trung đầu tư các công trình trọng điểm, các công trình tạo thị. Tránh đầu tư dàn trải thiếu hiệu quả.

+ Đối với các dự án đầu tư khai thác quỹ đất, phát triển nhà ở: Kêu gọi, lựa chọn các nhà đầu tư có năng lực về kinh nghiệm, tài chính, có tầm nhìn dài hạn, có ý tưởng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan tốt để phát triển các dự án khu đô thị mới.

+ Huy động từ nhiều nguồn vốn trong và ngoài nước với nhiều hình thức đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

11. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Yên Lâm, huyện Yên Định đến năm 2035 kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Yên Định có trách nhiệm:

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

- 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 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng; tổ chức quản lý việc lập quy hoạch chi tiết đô thị, đầu tư xây dựng tuân thủ theo quy hoạch chung được phê duyệt.

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, 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.

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, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H2.(2023)QDPD_DC QHC TT Yên Lam

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



Mai Xuân Liêm