

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt quy hoạch chung đô thị Định Tân,  
huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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; Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị và các quy định của pháp luật có liên quan;

Xét đề nghị của UBND huyện Yên Định tại Tờ trình số 97/TTr-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2014; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 6719/SXD-QH ngày 02 tháng 12 năm 2014 xin phê duyệt quy hoạch chung đô thị Định Tân, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chung đô thị Định Tân, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, với nội dung chính sau:

**1. Phạm vi lập quy hoạch:**

Phạm vi lập quy hoạch chung xây dựng đô thị Định Tân thuộc địa giới hành chính của xã Định Tân, huyện Yên Định; diện tích nghiên cứu khoảng 776,37 ha. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp sông Mã;
- Phía Nam giáp xã Định Hòa, huyện Yên Định;
- Phía Đông giáp xã Định Tiến, huyện Yên Định;
- Phía Tây giáp xã Định Hưng, huyện Yên Định.

## **2. Tính chất, chức năng:**

- Là đô thị loại V, trung tâm tiểu vùng 7 xã phía Đông Bắc huyện Yên Định;
- Là đô thị Công nghiệp - Dịch vụ du lịch, một trong những trung tâm kinh tế, văn hóa, giáo dục - đào tạo, du lịch, và là đầu mối giao thông, cửa ngõ phía Đông của huyện Yên Định.

## **3. Quy mô dân số, quy mô đất đai:**

### **a) Quy mô dân số:**

- Dân cư hiện trạng trong giới hạn nghiên cứu: 6.520 người;
- Quy mô dân số dự báo đến năm 2025 khoảng 9.000 người;

### **b) Quy mô đất đai:**

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 776,37ha.

## **4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:**

### **4.1. Các chỉ tiêu đất đai:**

Đất dân dụng (thuộc đô thị quản lý) 90m<sup>2</sup>/ người; bao gồm:

- Đất đơn vị ở: 50m<sup>2</sup>/ người
- Đất giao thông đô thị: 22m<sup>2</sup>/ người;
- Đất công cộng - dịch vụ: 15m<sup>2</sup>/ người;
- Đất cây xanh đô thị: 132m<sup>2</sup>/ người.

### **4.2. Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:**

#### **a) Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội:**

- Diện tích sàn nhà ở bình quân cho khu vực nội thị:  $\geq 15\text{m}^2$  sàn/ người;
- Tỷ lệ nhà kiên cố, bán kiên cố khu vực nội thị:  $\geq 80\%$ ;

#### **b) Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:**

- Chỉ tiêu điện năng: 1000KWh/người/năm;
- Cấp nước sinh hoạt: 80 lít/người/ngày - đêm
- Thu gom xử lý: 0,8kg/người/ngày;
- Thu gom xử lý chất thải: 85 %;

- Hệ thống thoát nước mặt và thoát nước thải trong các khu dân dụng dùng chung một hệ thống.

### **5. Định hướng tổ chức không gian đô thị:**

- Phát triển đô thị theo hướng Tây Bắc gắn với trục đường Yên Hoà đang đầu tư. Không gian đô thị sẽ được chia thành 3 không gian chính:

+ Không gian ở dân cư hiện trạng ổn định, cải tạo chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật gắn mô hình ở làng truyền thống;

+ Không gian đô thị phát triển mới với các chức năng dịch vụ, thương mại, công nghiệp ở theo mô hình nhà lô phố làm dịch vụ;

+ Không gian sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao;

- Là một trong những đô thị trung tâm tiểu Vùng trong vùng liên huyện Ngã ba Bông; Căn cứ thực trạng của đô thị, dựa trên định hướng phát triển kinh tế xã hội của huyện, Quy hoạch ngành, Quy hoạch sử dụng đất của xã Định Tân. Không gian tổng thể đô thị được xác định thành 2 khu vực sau:

+ Khu phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao: Sử dụng ổn định vùng đất phía Nam đô thị, đáp ứng cho đầu tư phát triển khu sản xuất nông nghiệp, trên địa bàn đô thị sẽ đầu tư 1-2 trung tâm nghiên cứu giống, cây con..., hướng tới xây dựng tại đô thị một nhà máy chế biến sản phẩm từ nông nghiệp. Diện tích vùng chuyên canh nông nghiệp khoảng: 416,3ha;

+ Khu vực không gian phát triển đô thị: Khai thác không gian dọc theo đường Yên Hoà (đường quy hoạch mới) đi qua xã nối từ Quốc lộ 217 và Quốc lộ 45, các đường tỉnh 516B, 516C, trên cơ sở kế thừa sử dụng các cơ sở hiện có, gắn với không gian phát triển mới, đồng thời mở rộng không gian về phía trục đường trung tâm xã từ Đình Làng Yên Định nối với đường Yên Hoà. với việc xây dựng các công trình mới (Cơ quan công sở đô thị, trụ sở các Doanh nghiệp, các công trình công cộng dịch vụ, các khu dân cư, các cơ sở sản xuất Công nghiệp...), đáp ứng yêu cầu phát triển của đô thị lâu dài, bền vững.

### **6. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng:**

#### **6.1. Hướng chọn đất phát triển:**

- Nhân tố chính ảnh hưởng tới sự phát triển và lựa chọn đất xây dựng đô thị: tuyến đường Yên Hoà nối Quốc lộ 217 với Quốc lộ 45 liên kết các trung tâm phát triển kinh tế xã hội tỉnh Thanh Hóa. Ngoài ra, các khu vực dự kiến

phát triển, có quỹ đất dồi dào, tương đối thuận lợi để cho các mục tiêu phát triển đô thị;

- Đất phát triển đô thị chủ yếu lấy từ đất trồng lúa, hướng phát triển đô thị theo hướng Tây Bắc và Tây Nam theo tuyến đường Yên Hoà;

## 6.2. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch 776,37 ha.

**BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	TÊN LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỈ LỆ (%)
<b>TỔNG DIỆN TÍCH PHẠM VI NGHIÊN CỨU</b>		776,37	100
A	<b>ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ</b>	221,03	28,5
I	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	139,99	18,0
1.1	<b>ĐẤT Ở</b>	102,91	13,3
1.1.1	Dân cư hiện trạng	79,38	10,2
1.1.2	Đất dân cư phát triển	18,85	2,4
1.1.3	Đất tái định cư	4,68	0,6
1.2	<b>ĐẤT CÔNG CỘNG</b>	15,27	2,0
1.2.1	Đất hành chính-cơ quan đô thị	2,05	0,3
1.2.2	Đất công cộng - DV-TM	4,24	0,5
1.2.3	Đất công trình văn hóa	4,31	0,6
1.2.4	Đất giáo dục	3,19	0,4
1.2.5	Đất y tế	1,48	0,2
1.3	<b>ĐẤT CÔNG VIÊN - CÂY XANH</b>	5,67	0,7
1.4	<b>ĐẤT GIAO THÔNG KHU VỰC</b>	16,14	2,1
II	<b>ĐẤT KHÁC TRONG KHU DÂN DỤNG</b>	20,84	2,7
2.1	<b>ĐẤT CÔNG CỘNG - DV ĐÔ THỊ</b>	6,98	0,9
2.2	<b>ĐẤT CÔNG VIÊN - TDTT ĐÔ THỊ</b>	9,66	1,2
2.3	<b>ĐẤT TÔN GIÁO TÍN NGƯỠNG</b>	2,48	0,3
2.4	<b>ĐẤT HTKT- CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI</b>	1,72	0,2
III	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	60,20	7,8
3.1	<b>ĐẤT CÔNG NGHIỆP</b>	17,18	2,2
3.2	<b>ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY</b>	3,80	0,5
3.3	<b>ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN</b>	12,18	1,6
3.4	<b>ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI</b>	27,04	3,5
B	<b>ĐẤT KHÁC</b>	555,34	71,5
1	<b>ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN</b>	47,49	6,1
2	<b>ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP</b>	426,37	54,9
3	<b>ĐẤT NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA</b>	5,70	0,7
4	<b>ĐẤT BẢI RÁC</b>	1,23	0,2
5	<b>ĐẤT ĐỒI NÚI</b>	7,77	1,0
6	<b>ĐẤT SÔNG SUỐI, MẶT NƯỚC</b>	66,78	8,6

## 7. Vị trí, quy mô các khu chức năng chính:

### 7.1. Đất xây dựng đô thị:

#### a) Đất ở:

- Dân cư hiện có: Diện tích đất dân cư hiện trạng trong khu vực: 79,38 ha; chiếm 35,9% quỹ đất xây dựng đô thị; mật độ xây dựng: 60%; tầng cao trung bình: 2-4 tầng; hệ số sử dụng đất: 1.8 lần.

- Dân cư phát triển: Vị trí các khu dân cư mới được bố trí trên trục đường Yên Hoà và khu vực phía Tây Nam của đô thị. Diện tích đất bố trí các khu dân cư này là: 18,85 ha; chiếm 8,5% đất xây dựng đô thị; mật độ xây dựng: 80%; tầng cao trung bình: 2-4 tầng; hệ số sử dụng đất: 2.4 lần.

- Dân cư tái định cư: Một số hộ dân bám quanh phía Tây và phía Bắc chân núi Yên Định (còn gọi là núi Quy Sơn), giải tỏa, di dời vào khu vực tái định cư để trả lại cảnh quan chân núi và dành quỹ đất xây dựng khu Thể dục thể thao cho đô thị. Các hộ dân ngoài đê sông Mã, đề nghị giải phóng di dời vào trong đê, để trả lại tầm nhìn cảnh quan ngoài đê. Diện tích đất tái định cư là: 4,68 ha; chiếm 2,1% quỹ đất xây dựng đô thị; mật độ xây dựng: 80%; tầng cao trung bình: 2-4 tầng; hệ số sử dụng đất: 2.4 lần.

#### b) Đất công trình công cộng cấp đô thị :

\* Đất cơ quan, văn phòng.

- Xây dựng mới khu Trụ sở HĐND- UBND đô thị ra vị trí mới sát đường Yên Hoà, Văn phòng các cơ quan chức năng của đô thị.

- Hình thành khu trung tâm đô thị mới gồm các cơ quan công trình có nhu cầu đầu tư xây dựng mới (Ngân hàng, Bưu chính viễn thông, thuế, QL giao thông, Văn phòng đại diện...v.v).

- Vị trí các công trình khu đô thị mới được bố trí về phía Đông đường Yên Hoà tiếp cận với trục chính trung tâm.

- Diện tích các công trình này là: 2,05 ha; mật độ xây dựng: 60%; tầng cao: 2-5 tầng; hệ số sử dụng đất: 3.0 lần.

\* Đất công cộng, Dịch vụ - thương mại hỗn hợp:

- Xây dựng mới khu trung tâm thương mại tại khu vực trung tâm đô thị, cải tạo các cơ sở dịch vụ thương mại hiện có, Các cơ sở dịch vụ tư nhân... Lâu dài các cơ sở này sẽ được phân cấp phục vụ cho các khu ở.

- Diện tích quỹ đất dành cho Dịch vụ thương mại hỗn hợp là: 4,24 ha; mật độ xây dựng: 60%; tầng cao: 2-5 tầng; hệ số sử dụng đất: 3.0 lần.

\* Đất công trình văn hóa: Diện tích đất công trình văn hóa: 4,31 ha, mật độ xây dựng đối với các công trình như bưu điện, nhà văn hóa tối đa là: 50%, tầng cao trung bình: 1-2 tầng, hệ số sử dụng đất: 1,0%.

\* Đất giáo dục:

- Giữ nguyên Trường trung học, tiểu học hiện có, trên cơ sở nâng cấp cải tạo, đầu tư trang thiết bị, đáp ứng cho yêu cầu dạy và học.

- Trường mầm non từ vị trí cũ được chuyển vào khu vực quy hoạch đất giáo dục (đường sau trường THCS và trường tiểu học), đáp ứng đủ quy mô đất đai để bố trí cho 3 trường gồm: Trường trung học cơ sở; trường tiểu học và trường mầm non với phương châm xây dựng thành các trường chuẩn Quốc gia.

- Diện tích các công trình giáo dục là: 3,19 ha; mật độ xây dựng 40%, tầng cao trung bình 2-4 tầng, hệ số sử dụng đất: 1.6 lần.

\* Đất Y tế:

- Giữ nguyên vị trí trạm y tế hiện nay với diện tích: 0,3 ha, trên cơ sở các công trình hiện có, chỉnh trang nâng cấp cải tạo lại, cùng với đầu tư đồng bộ trang thiết bị, cho phù hợp với yêu cầu phát triển của đô thị. Đồng thời xây dựng mới phòng khám đa khoa với quy mô 15 giường đảm nhận chức năng phục vụ cho tiểu Vùng, được bố trí về phía Đông Nam của đường Yên Hoà, giáp với khu Trung tâm hành chính, đáp ứng được mô hình, tiêu chuẩn của Bộ y tế, nhằm chăm sóc, bảo vệ sức khỏe nhân dân ngày càng tốt hơn với diện tích là 1,8 ha.

- Tổng diện tích đất y tế là: 1,48 ha; mật độ xây dựng: 60%; tầng cao: 2-5 tầng; hệ số sử dụng đất: 3.0 lần.

c) Đất công viên cây xanh. Trong mỗi khu ở, xây dựng các Nhà văn hóa khu phố, Sân chơi, Khuôn viên cây xanh (trung tâm văn hóa) tại trung tâm các khu phố, khu dân cư, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa cũng như các hoạt động xã hội, nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống. Diện tích công viên cây xanh: 5,67 ha.

d/ Đất giao thông khu vực: bao gồm các trục chính của các đơn vị ở, không bao gồm các trục giao thông đối ngoại. Diện tích: 16,14 ha.

### **7.2. Đất khác trong khu dân dụng:**

a) Đất công cộng – dịch vụ đô thị.

- Đầu tư xây dựng các cơ sở dịch vụ thương mại mới gồm: Dịch vụ đời sống, Dịch vụ sản xuất, Dịch vụ vận tải... gồm: Chợ khu vực (gắn với việc di dời 2 chợ hiện có do GPMB ngoài đê sông ), Bưu điện, Bến xe, Cửa hàng Xăng dầu ...

- Vị trí các công trình này được bố trí tại hai khu vực điểm đầu của đô thị, và đối diện khu trung tâm Hành chính phía Tây Bắc đô thị nằm trên tuyến đường Yên Hoà tại vị trí phía Tây đường Yên Hoà, đầu cầu phía Nam.

- Diện tích: 6,98 ha, mật độ xây dựng: 60%, tầng cao trung bình: 3-7 tầng, hệ số sử dụng đất: 4,2 lần.

b) Đất công viên – thể dục thể thao:

- Tổ chức các không gian cây xanh công viên trong đô thị gắn với hệ thống mặt nước hiện có, gắn với trục giao thông chính Đông Tây tạo ra các không gian vui chơi, nghỉ dưỡng sinh hoạt cộng đồng cho người dân đô thị

- Xây dựng Xây dựng mới khu trung tâm văn hóa TDTT với các công trình được đầu tư gồm: Sân thể thao cơ bản, Nhà thi đấu tập luyện, Hồ bơi, Sân tennis, theo mô hình quy định của Bộ VHTT-DL.

- Vị trí các công trình này được bố trí tiếp giáp về phía Tây của đô thị, Gắn với cụm di tích văn hóa khu vực núi Quy Sơn (chùa Diên Phúc Tự) tạo thành quần thể văn hóa chung cho đô thị.

- Tổng diện tích đất công viên cây xanh thể dục thể thao là: 9,66 ha.

c) Đất tôn giáo tín ngưỡng: bao gồm diện tích quy hoạch Chùa Diên Phúc Tự tại Núi Quy Sơn, Giáo xứ Yên Khánh đã có: 2,48 ha.

d) Đất phát triển hạ tầng kỹ thuật đầu mối:

- Bao gồm trạm xử lý cấp nước sạch cho đô thị được bố trí trên núi Quy Sơn với quy mô diện tích: 0,58 ha.

- Đất trạm xử lý nước thải được bố trí phía Đông Nam kênh tiêu, phía đông trục đường TL 516B, với quy mô diện tích: 1,14 ha.

- Diện tích đất phát triển hạ tầng kỹ thuật đầu mối: 1,72 ha, chiếm 0,8% đất xây dựng đô thị.

### **7.3. Đất ngoài dân dụng:**

a) Đất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp:

- Vị trí cụm công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp được mở rộng tại vị trí nhà Máy gạch hiện nay phía Đông tỉnh lộ 516B, và quy hoạch vị trí mới phía Tây đường Yên Hoành, phía Nam Đê trong của sông Mã. Với quy mô diện tích: 17,18 ha; mật độ xây dựng 60%, tầng cao trung bình: 1-3 tầng; hệ số sử dụng đất: 1,8 lần.

b) Đất cây xanh cách ly: khu công nghiệp và dân cư: 3,8 ha.

c) Đất cây xanh cảnh quan: bao gồm dải cây xanh và thảm thực vật ngoài đê sông Mã, sau khi giải phóng một số nhà dân tạm, chợ,... để trả lại cảnh quan cho sông Mã, diện tích: 12,18 ha.

d) Đất giao thông đối ngoại: 27,04 ha.

### **7.4. Đất khác:**

a) Đất dự trữ phát triển đô thị, công nghiệp:

- Đất dự phòng phát triển chủ yếu trên đất nông nghiệp hiện có, nhằm đáp ứng cho yêu cầu phát triển của đô thị trong tương lai.

- Vị trí các khu đất dự phòng được bố trí 1 phần phía Nam, đê sông Mã, và 1 phần phía Nam đất xây dựng đô thị: diện tích: 47,49 ha. Trong đó diện tích: đất dự trữ phát triển công nghiệp: 4,34 ha.

b) Đất sản xuất nông nghiệp: các khu vực sản xuất nông nghiệp (đất lúa, đất trồng màu) chủ yếu ở khu vực phía Nam kênh Tiêu, được giữ nguyên vị trí và canh tác bình thường. Diện tích: 426,37 ha.

c) Đất nghĩa trang, nghĩa địa: Hiện tại toàn xã có 8 khu nghĩa địa phân bố rải rác trên địa bàn. Để phù hợp với yêu cầu phát triển, các khu nghĩa địa hiện có một số sẽ được khoanh vùng, đóng cửa không sử dụng. Dự kiến sẽ quy hoạch một khu nghĩa địa tập trung tại vị trí nghĩa địa Cồn Chùa (mở rộng thêm diện tích). Các công trình này cần phải được lập dự án đầu tư xây dựng, với



việc đầu tư tường rào phân khu chức năng ( khu vực hung táng, cát táng), trồng cây xanh vườn hoa, đường đi.vv. Tạo ra một khu công viên văn hoá tâm linh đẹp, trang trọng. Tổng diện tích đất: 5,7 ha.

d) Đất bãi tập kết rác thải: Trong phạm vi đô thị chỉ bố trí các điểm thu gom tại các khu phố, rác thải sẽ được đưa ra ngoài đô thị, vị trí bãi rác thải đô thị được xác định tại khu vực đối diện đất quy hoạch nghĩa địa Cồn Chùa. Lâu dài khi khu xử lý rác thải rắn của thị trấn Quán Lào và vùng phụ cận hình thành thì rác thải của đô thị Định Tân sẽ được chuyển đến để xử lý. Diện tích đất bãi rác là 1,23 ha.

## **8. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật:**

### **8.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:**

a) San nền: Khu đất quy hoạch chia làm 4 khu vực, cụ thể như sau:

- Khu vực 1 (làng Yên Hoàn – phía Tây Bắc đường Yên Hoàn): Chọn cao độ nền khu đất xây dựng thấp nhất là 8,80m tính cho khu đất xây dựng mới; cao nhất là 11,50m, cá biệt có thể đến cao độ 12,0m cho khu đất nằm kề bờ đê sông Mã; Đất nền dân cư hiện trạng ổn định giữ nguyên; độ dốc nền trung bình từ  $i = (0,003 - 0,03)$ ; độ dốc nền thiết kế nhỏ và lớn nhất có thể  $i = (0,001 - 0,05)$ ;

- Khu vực 2 (khu vực núi Quy Sơn): Chọn cao độ thiết kế nền khu đất xây dựng thấp nhất là 8,10m; cao nhất là 9,50m; khu vực cây xanh công viên cách li nền xây dựng có thể thấp 7,5m; đặc biệt có một vài vị trí riêng lẻ dọc theo bờ đê sông Mã, nền xây dựng có thể tới 11,5m; độ dốc nền trung bình  $i = (0,003 - 0,03)$  bảo đảm cho xây dựng khu trung tâm được tốt; độ dốc nền thiết kế nhỏ và lớn nhất có thể  $i = (0,001 - 0,06)$  ở quy mô xây dựng nhỏ lẻ cần thiết;

- Khu vực 3 (làng Kênh Thôn): Chọn cao độ thiết kế nền khu đất xây dựng thấp nhất là 8,0m; cao nhất là 9,0m; Khu vực công viên, cây xanh cách ly nền xây dựng có thể thấp 7,2m; một số vị trí riêng lẻ dọc theo bờ đê sông Mã, nền xây dựng có thể tới 10,5m; độ dốc nền trung bình  $i = (0,003 - 0,04)$  bảo đảm thoát nước được tốt; độ dốc nền thiết kế nhỏ và lớn nhất có thể  $i = (0,001 - 0,06)$  cho quy mô xây dựng nhỏ lẻ;

- Khu vực 4 (làng Tân Long): Chọn cao độ thiết kế nền khu đất xây dựng thấp nhất là 7,8m; cao nhất là 9,0m; độ dốc nền trung bình  $i = (0,002 -$

0,04) bảo đảm thoát nước bề mặt tốt; độ dốc nền thiết kế nhỏ và lớn nhất là  $i = (0,001 - 0,06)$  cho quy mô xây dựng nhỏ lẻ.

b) Thoát nước mưa: Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa theo hướng tự chảy, khu dân cư hiện có công thoát chung. Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo các lưu vực chính như sau:

- Lưu vực 1 (làng Yên Hoàn – phía Tây Bắc đường Yên Hoàn): Nước mưa được thu gom bằng các ga thu nước mặt đường đổ vào hệ thống cống hộp BT-BTCT - kích thước  $B = 40-60\text{cm}$ . Sau đó đổ vào cống ngầm  $D = 80-150\text{cm}$  thoát ra cống ngang đường xả ra kênh tiêu chung khu vực;

- Lưu vực 2 (làng Yên Định - khu vực núi Quy Sơn): Nước mưa được thu bằng các ga thu nước mặt đường từ các khu dân cư chảy vào mương bê tông - BTCT kích thước  $B = 40 - 60\text{cm}$  đổ vào hệ thống cống chính dọc đường  $D = 100-120\text{cm}$  thoát ra kênh tiêu chính chạy qua khu đất quy hoạch  $B = 3,0\text{m}$  và xả ra kênh tiêu nội đồng;

- Lưu vực 3 (làng Kênh Thôn): Hệ thống thoát nước khu vực 3 mang tính kế thừa hiện trạng, nâng cấp chỉnh trang, xây dựng mới theo quy chuẩn đô thị hiện hành;

- Lưu vực 4 (làng Tân Long): Hệ thống thoát nước cải tạo nâng cấp, xây dựng mới  $B = 40 - 60\text{cm}$ , thu nước từ các khu dân cư chảy ra kênh tiêu nội đồng cuối thôn, dẫn vào hệ thống kênh tiêu chung khu vực xả vào sông Cầu chày.

## **8.2. Quy hoạch giao thông:**

a) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường nối Quốc lộ 217, quốc lộ 47, quốc lộ 45: Đoạn tuyến qua khu đô thị Định Tân được đề xuất với quy mô lộ giới 42,00m (mặt cắt A – A): Lòng đường chính 15,00m; Lòng đường gom:  $7,50 + 7,50 = 15,00\text{m}$ ; Phân cách đường chính, đường gom  $2,00 + 2,00 = 4,00\text{m}$ ; Hè đường  $4,00 + 4,00 = 8,00\text{m}$ .

- Tuyến đường tỉnh 516C: Quy mô tuyến đường này gồm 2 dạng cơ bản:

+ Đoạn từ đường Yên Hoàn về phía Đông (mặt cắt B - B) có quy mô như sau: Mặt đường kết hợp đê 12,00m; Taluy phía dân cư 4,0 – 6,0m; Taluy phía Sông: 4,0 – 6,0m; Đường gom dân sinh: 4,65m; Hè đường gom 2,00m;

+ Đoạn tuyến từ đường Yên Hoàn về phía Tây (mặt cắt C - C) có quy mô như sau: Mặt đường kết hợp đê: 9,00m; Taluy phía dân cư: 4,0 – 6,0m;

Taluy phía Sông 4,0 – 6,0m; Hành lang bảo vệ đê được xác định là 5,00m từ chân taluy.

- Tuyến đường đôi ngoại phía Nam đô thị: Dự kiến đoạn tuyến này qua khu vực đô thị được xác định theo mặt cắt 6 - 6: Mặt đường 10,50m; Hè đường 4,50m + 4,50m; Lộ giới 18,50m.

- Giao thông thủy: Cải tạo phà Yên Hoành hiện có chủ yếu phục vụ giao thông thủy cho khu vực thị trấn tại bờ Nam Sông Mã.

b) Giao thông nội bộ: Các tuyến đường có mặt cắt ngang từ 8,5m – 20,5m, tùy tính chất quan trọng của từng tuyến. Cơ cấu mặt cắt ngang như sau:

- Các tuyến đường cải tạo: Quy mô các tuyến đường cải tạo dự kiến từ 8,50 đến 13,00m được thiết kế chủ yếu theo các dạng mặt cắt cơ bản như sau:

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới: 8,50m; Mặt đường 5,50m; Hè đường 1,50m + 1,50 m;

+ Mặt cắt 1'-1': Lộ giới 11,50m; Mặt đường: 5,50m; Hè đường 3,0m + 3,0m;

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới: 11,0m; Mặt đường 7,00m; Hè đường 2,0m + 2,00m;

+ Mặt cắt 2'-2': Lộ giới: 13,0m; Mặt đường 7,00m; Hè đường 3,0m + 3,00m;

- Các tuyến đường khác: Được xác định quy mô lộ giới từ 15,00 đến 20,50m theo các dạng mặt cắt như sau:

+ Mặt cắt 4-4: Lộ giới: 15,0m; Mặt đường 7,00m; Hè đường 4,0m + 4,00m;

+ Mặt cắt 5-5: Lộ giới: 17,0m; Mặt đường 7,00m; Hè đường 5,0m + 5,00m;

+ Mặt cắt 7-7: Lộ giới: 20,50m; Mặt đường 10,50m; Hè đường 5,0m + 5,00m;

- Cầu qua sông Mã (Cầu Yên Hoành): là cầu trên tuyến đường nối Quốc lộ 217, Quốc lộ 47, Quốc lộ 47 đang được thi công hoàn thiện. Sau khi hoàn thiện, cầu Yên Hoành sẽ đáp ứng được các yêu cầu về giao thông cũng như cảnh quan chung trong khu vực.

### **8.3. Quy hoạch cấp điện:**

a) Tiêu chuẩn cấp điện:

- Tiêu chuẩn cấp điện : 330W/người;

- Điện năng: 1.000KWh/ng.năm;

- Cấp điện công nghiệp: 120KW/ha (TTCN-làng nghề) ;

b) Tính toán nhu cầu dùng điện:

- Công suất tính toán toàn phần cho sinh hoạt: 3.494KVA;

- Cấp điện cho công trình công sở, hành chính chính trị, dịch vụ thương mại, chiếu sáng, tính bằng 25% điện sinh hoạt: 874KVA;

- Tổng công suất là:  $S = 4.368 \text{ KVA}$ ;

- Công suất cấp điện cho công nghiệp 2.820 kVA. Các trạm biến áp công nghiệp sẽ được đầu tư theo các dự án cụ thể và do CĐT thực hiện.

c) Nguồn điện: Cấp điện cho xã Định Tân hiện tại là lưới điện 10kV lộ 973 từ trạm trung gian Quán Lào cs 35/10kV-(2x4.000)kVA.

d) Chọn và bố trí trạm biến áp tiêu thụ :

- Nâng cấp cải tạo sử dụng 7 trạm biến áp hiện có với tổng công suất thiết kế là 1.160kVA (Trong đó gồm: 1 trạm 320kVA; 2 trạm 180kVA; 4 trạm 100kVA);

- Đầu tư xây dựng 11 trạm mới phân bố trên phạm vi nghiên cứu với tổng công suất tăng thêm đến năm 2025 là 2.380kVA (trong đó: 2 trạm công suất 400kVA; 2 trạm 320kVA; 3 trạm 180kVA và 4 trạm 100kVA).

e) Hệ thống dây dẫn trung áp, hạ áp:

- Hệ thống dây dẫn trung áp 10 kV dùng dây AC-75-50, được bố trí đi vào hành lang các tuyến đường giao thông;

- Dây dẫn hạ áp 0,4kV được bố trí đi trên các tuyến phố sau trạm biến áp tiêu thụ đáp ứng các nhu cầu của phụ tải;

f) Điện chiếu sáng: Trên các tuyến phố trong đô thị bố trí hệ thống chiếu sáng đường phố.

#### **8.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Tổng nhu cầu dùng nước của đô thị là  $Q \approx 2.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ ;

- Nguồn nước và nhà máy cấp nước:

+ Nguồn nước cấp cho đô thị lâu dài được xác định là nguồn nước sông Mã;

+ Nhà máy nước được thiết kế có công suất đến 2025 là 2.000 m<sup>3</sup>/ng.đ được đặt tại chân núi Quy Sơn; nước được xử lý qua trạm sẽ được bơm vào bể chứa, từ đây nước được bơm đến các hộ tiêu thụ bằng trạm bơm cấp II;

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Trên cơ sở mạng lưới các tuyến giao thông đô thị đầu tư xây dựng đồng bộ mạng lưới các tuyến ống chính cấp I, II đáp ứng nhu cầu sử dụng của các đối tượng dùng nước;

+ Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,7m, đường ống được chôn trong hành lang kỹ thuật của các tuyến đường trong đô thị;

+ Hạng cứu hỏa được bố trí trên đường ống D100 mm và vị trí đặt ở các ngã ba, ngã tư thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy; đường kính ống từ D50-D200mm.

#### **8.5. Quy hoạch thoát nước thải:**

- Thoát nước thải: Trong phạm vi nghiên cứu được chia thành 4 lưu vực thoát nước chính. Hệ thống thoát nước dùng cống tròn BTCT (30-60 cm):

- Lưu vực 1 (làng Yên Hoàn – phía Tây Bắc đường Yên Hoàn): Nước mưa được thu gom bằng các ga thu nước mặt đường đổ vào hệ thống cống hộp BT-BTCT - kích thước B = 40-60cm. Sau đó đổ vào cống ngầm D = 80-150cm thoát ra cống ngang đường xả ra kênh tiêu chung khu vực. Độ dốc hệ thống thoát nước theo độ dốc dọc đường qui hoạch;

- Lưu vực 2 (làng Yên Định - khu vực núi Quy Sơn): Nước mưa được thu bằng các ga thu nước mặt đường từ các khu dân cư chảy vào mương bê tông - BTCT kích thước B = 40 - 60cm đổ vào hệ thống cống chính dọc đường D = 100-120cm thoát ra kênh tiêu chính chạy qua khu đất quy hoạch B = 3,0m và xả ra kênh tiêu nội đồng;

- Lưu vực 3 (làng Kênh Thôn): Hệ thống thoát nước khu vực 3 mang tính kế thừa hiện trạng, nâng cấp chỉnh trang, xây dựng mới theo quy chuẩn đô thị hiện hành;

+ Lưu vực 4 (làng Tân Long): Khu đất xây dựng cách xa khu trung tâm. Hệ thống thoát nước cải tạo nâng cấp, xây dựng mới B = 40-60cm, thu nước từ các khu dân cư chảy ra kênh tiêu nội đồng cuối thôn, dẫn vào hệ thống kênh tiêu chung khu vực xả vào sông Cầu chày.

## **8.6. Vệ sinh môi trường:**

- Trong khu vực đô thị, trong các khu dân cư, khu công trình công cộng... bố trí các trạm thu gom rác tạm thời, cuối ngày xe thu gom rác đến vận chuyển rác tới bãi rác chung của đô thị. Vị trí xác định nằm giáp ranh với khu nghĩa địa quy hoạch và nằm về phía Đông Nam đô thị, quy mô khoảng 1,2ha;

- Chất thải rắn sinh hoạt: Phân loại tại nguồn, thu gom và đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung;

- Chất thải rắn công nghiệp: Phân loại ngay tại nguồn, tận thu, tái sử dụng. Phần chất thải rắn không sử dụng được vận chuyển và xử lý tại khu xử lý chất thải. Chất thải rắn độc hại phải được xử lý riêng;

- Nghĩa trang nhân dân: Thu gom và lâu dài đóng cửa các nghĩa địa nằm phân tán trong khu vực xã, xây dựng 1 khu nghĩa trang cho đô thị trở thành khu văn hóa tâm linh, đảm bảo vệ sinh môi trường đô thị đảm bảo đô thị phát triển bền vững.

## **8.7. Thông tin liên lạc:**

- Trên cơ sở hệ thống hạ tầng hiện có, để đáp ứng cho nhu cầu phát triển lâu dài, ngành bưu chính viễn thông có quy hoạch cụ thể cho từng giai đoạn phát triển của đô thị;

- Phát triển hệ thống dây dẫn chạy dọc theo các tuyến giao thông quy hoạch, nâng công suất tổng đài để mở rộng mạng điện thoại, Internet trong khu vực đô thị và các xã lân cận.

## **9. Quy hoạch xây dựng đợt đầu:**

### **9.1. Hệ thống hạ tầng xã hội:**

a) Các khu đô thị mới: Các khu dân cư mới chủ yếu bố trí ở khu vực đất phía Tây Bắc của đô thị nằm trên trục đường Yên Hoà; nhanh chóng tạo ra bộ mặt cho đô thị mới trên cơ sở gắn với các trục giao thông (công trình gắn với đường) tạo thành các phố dịch vụ thương mại;

b) Hệ thống trung tâm công cộng:

- Xây dựng khu quảng trường trung tâm đô thị, kết hợp xây dựng khu thể thao tổng hợp tạo thành quần thể kiến trúc tập trung, tạo được điểm nhấn

trong không gian đô thị, đáp ứng nhu cầu tập luyện, thi đấu thể thao đồng thời là nơi tổ chức các sự kiện văn hoá, chính trị...

- Lập các dự án kêu gọi đầu tư xây dựng trung tâm thương mại, chợ khu vực và các điểm thương mại, dịch vụ gồm: Siêu thị, khách sạn nhà hàng, dịch vụ thương mại... Tổ chức các cơ sở dịch vụ theo các cấp khác nhau để đáp ứng cho nhu cầu phục vụ phát triển của đô thị;

c) Cây xanh: Cải tạo các hồ nước hiện có trong đô thị, sử dụng triệt để diện tích cây xanh, mặt nước sông hồ, kết hợp đầu tư các tuyến giao thông (đường dạo) tạo cảnh quan cho đô thị.

## **9.2. Hệ thống các công trình giao thông hạ tầng kỹ thuật.**

a) Giao thông:

- Đầu tư xây dựng, nâng cấp các tuyến đường liên xã;

- Hoàn thiện tuyến đường Quán Lào - Yên Hoà, giai đoạn đến năm 2015;

- Lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng HTKT các khu ở mới mở rộng, phục vụ cho yêu cầu phát triển của đô thị;

b) Chuẩn bị kỹ thuật: Chuẩn bị mặt bằng cho các khu xây dựng mới phát triển mở rộng đô thị.

c) Cấp nước: Xây dựng nhà máy cấp nước có công suất giai đoạn đầu là 1.000 m<sup>3</sup>/ngày và mạng lưới đường ống cấp I, II.

- Hạ tầng cụm công nghiệp: Trước mắt đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho khu công nghiệp để thu hút đầu tư;

- Bảo vệ môi trường đô thị;

- Tổ chức hệ thống thu gom rác, xác định vị trí bãi thu gom để xử lý 100%;

- Đầu tư xây dựng khu nghĩa địa, bãi xử lý rác tập trung;

- Bảo vệ, quản lý hệ thống các hồ nước hiện có đảm bảo vệ sinh môi trường.

## **10. Các giải pháp giảm thiểu tác động môi trường:**

- Tại khu vực bố trí phát triển công nghiệp (phía Tây đô thị) tổ chức dải cây xanh cách ly phù hợp nhằm giảm thiểu các ô nhiễm do tiếng ồn, khói, bụi đến các khu dân dụng đô thị; Các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp, nghề thủ

công truyền thông nông thôn ở các xã ngoại thị cần được phát triển theo quy mô cụm công nghiệp và có dải cây xanh cách ly phù hợp;

- Đối với khu vực ven sông Mã được nâng cao hoặc xây dựng bao gồm các biện pháp tổng hợp về quản lý, quy hoạch và công nghệ để đảm bảo không chế lũ lụt ở mức có thể chấp nhận;

- Khai thác nước ngầm theo quy hoạch, hạn chế việc khoan giếng khai thác nước ngầm tự do. Bên cạnh đó, phải kiểm soát chặt chẽ các nguồn thải vào sông Mã và các nguồn thải khác...tránh ô nhiễm cho khu vực hạ nguồn;

- Đối với nguồn nước ngầm từ bãi xử lý CTR, nghĩa trang xây dựng hệ thống mương thu gom nước dẫn về hồ chứa. Tại đây nước thải được xử lý bằng phương pháp hóa học (thông thường dùng bột vôi để trung hòa), sau đó kiểm tra độ pH và một số ion kim loại đạt tiêu chuẩn cho phép mới được đổ thải ra môi trường.

- Đối với chất thải rắn y tế nguy hại cần được xử lý bằng công nghệ thiêu đốt ở nhiệt độ cao để khí thải lò đốt đạt tiêu chuẩn môi trường;

- Chất thải rắn công nghiệp sẽ được phân loại để tái sử dụng hoặc đem đi chôn lấp, trước khi chôn lấp cần có biện pháp khử các chất độc hại. Chất thải rắn y tế được thu gom, phân loại và đưa về lò đốt chất thải y tế hợp vệ sinh;

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

### **a) UBND huyện Yên Định:**

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan tổ chức công bố rộng rãi nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Định Tân, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025 để nhân dân biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện.

- Tiếp nhận, quản lý hồ sơ, tài liệu quy hoạch được giao và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt theo quy định của pháp luật;

- Tổ chức định vị tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính trên thực địa;

- 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 và cải tạo đô thị 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;



b) Các ngành chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ của đơn vị mình có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành của pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành 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, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Yên Định; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa 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;
  - Lưu: VT, CN.
- H3.(2014)QDPD QHC Dinh Tan Yen Dinh

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



**Nguyễn Ngọc Hồi**