

Số: /QĐ-UBND

Thịệu Trung, ngày tháng năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

### Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cổ Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa

#### ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ THIỆU TRUNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014. Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính Phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ xây dựng về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Quyết định số 2062/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa đến năm 2035; Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 10/01/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 958/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của UBND huyện về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cổ Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa; Quyết định số 5043/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 của UBND huyện Thiệu Hóa về việc phê duyệt bổ sung; số 368/QĐ-UBND ngày 02/02/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cổ Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa;

Căn cứ Văn bản số 518/SXD-QH ngày 16/01/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Cổ Đô, xã Thiệu Trung, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số 350/ĐTTĐ.TH-BPKT ngày 25/11/2025 của Công ty truyền tải điện 1 – Đội truyền tải điện Thanh Hoá về việc đảm bảo vận hành an toàn tuyến đường dây truyền tải điện 220kV khi thi công dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Cổ Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa;

Căn cứ Công văn số 406/ĐTTDTH-BPKT ngày 18/12/2025 của Công ty truyền tải điện 1 – Đội truyền tải điện Thanh Hoá về các thông số khoảng cột 208-209 đường dây 220kV Hũa Na- Bim Sơn;

Căn cứ Văn bản số 160/SC-KT ngày 04/02/2026 của Công ty TNHH MTV Sông Chu về việc tham gia ý kiến đề án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cổ Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa;

Theo đề nghị của Tổ Điều hành xã Thiệu Trung tại Tờ trình số 19/TTr-TĐH ngày 03/3/2026 và Phòng Kinh tế tại Báo cáo thẩm định số 16/BCTĐ-KT ngày 03/3/2026.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cổ Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa, với các nội dung chính như sau:

### **1. Lý do điều chỉnh:**

Theo Quy hoạch chi tiết đã duyệt, có khu đất thể dục thể thao được bố trí trên trục đường chính đối ngoại và đối nội thuận tiện đảm bảo nhu cầu sử dụng cho tương lai. Hiện nay, khu đất dự kiến bố trí đất thể thao đang là khu vực ao sâu, là nơi chứa nước mưa dồn về của các khu phố 7, 8 và 9 của xã Thiệu Trung, giảm nguy cơ gây ngập cho các khu dân cư phía trong của các khu phố. Do đó, việc điều chỉnh từ đất thể dục thể thao sang đất hồ điều hòa là cần thiết và nhằm đáp ứng về cảnh quan khu phố, điều hòa không khí và chứa lượng nước mưa ở các khu vực quanh khu dân cư mới.

Theo Quy hoạch chi tiết đã duyệt, chưa có hệ thống thu gom nước của lưu vực dân cư giáp ranh phía Bắc đồ án. Do vậy điều chỉnh bổ sung hệ thống rãnh kín thu gom nước cho lưu vực dân cư phía Bắc được dẫn xả về Hồ điều hòa (nội dung điều chỉnh bổ sung mới) đồng thời bố trí cửa xả tràn thu nước thoát ra hệ thống thoát nước mưa. Để đảm bảo tiêu thoát nhanh nước mưa, nước mặt của khu dân cư hiện trạng và khu dân cư quy hoạch mới, cần thiết bổ sung thêm tuyến cống thu nước đi ngầm qua kênh tưới B9 đảm bảo cho tiêu thoát nước của khu dân cư hiện hữu phía Tây Bắc.

Để đảm bảo khoảng cách an toàn lưới điện 220kV đi qua dự án theo các Công văn số 350/ĐTTĐ.TH-BPKT ngày 25/11/2025 và số 406/ĐTTDTH-BPKT ngày 18/12/2025 của Công ty truyền tải điện 1 – Đội truyền tải điện Thanh Hoá việc điều chỉnh cao độ mặt đường các tuyến số 4, số 5 của dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Cổ Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa là cần thiết.

Theo quy định tại khoản 5, 6 điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 thì đảm bảo điều kiện thực hiện Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cổ Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa.

Từ các nội dung nêu trên, việc lập Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cổ Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa là thực sự cần thiết

### **2. Nội dung điều chỉnh:**

- Điều chỉnh lô đất cây xanh (ký hiệu CX3) thành đất mặt nước và đất

giao thông: Điều chỉnh từ đất thể dục thể thao sang đất hồ điều hòa nhằm đáp ứng về cảnh quan khu phố, điều hòa không khí và chứa lượng nước mưa ở các khu vực quanh khu dân cư mới

- Điều chỉnh bổ sung hệ thống rãnh kín thu gom nước cho lưu vực dân cư phía Bắc được dẫn xả về Hồ điều hòa (nội dung điều chỉnh bổ sung mới) đồng thời bố trí cửa xả tràn thu nước thoát ra hệ thống thoát nước mưa. Để đảm bảo tiêu thoát nhanh nước mưa, nước mặt của khu dân cư hiện trạng và khu dân cư quy hoạch mới, bổ sung thêm tuyến cống thu nước đi ngầm qua kênh tưới B9 đảm bảo cho tiêu thoát nước của khu dân cư hiện hữu phía Tây Bắc.

- Điều chỉnh cao độ mặt đường các tuyến số 4, số 5 của dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Cổ Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa đảm bảo khoảng cách an toàn lưới điện 220kV đi qua dự án theo các Công văn số 350/ĐTTĐ.TH-BPKT ngày 25/11/2025 và số 406/ĐTTĐTH-BPKT ngày 18/12/2025 của Công ty truyền tải điện 1 – Đội truyền tải điện Thanh Hoá:

+ Điều chỉnh hạ cao độ các nút giao thông trên tuyến số 4, số 5:

Tuyến số 4: Nội suy thêm các nút giao gồm: N4A, N4B, N4C thuộc phạm vi điểm Đ1, Đ2, Đ3, Đ4, Đ5 trong hành lang an toàn đường điện 220Kv.

+ Hạ cao độ nút giao N4A: Hạ cao độ từ 5.48m thành 4.58m.

+ Hạ cao độ nút giao N4B: Hạ cao độ từ 5.46m thành 4.56m.

+ Hạ cao độ nút giao N4C: Hạ cao độ từ 5.49m thành 4.59m.

Cao độ các nút điều chỉnh so với mặt ruộng từ 0.8 - 1.0m.

Tuyến số 5: Nội suy thêm các nút giao gồm: N10A, N10B, N10C thuộc phạm vi điểm Đ6, Đ7, Đ8, Đ9 trong hành lang an toàn đường điện 220Kv.

+ Hạ cao độ nút giao N10A: Hạ cao độ từ 5.60m thành 4.70m.

+ Hạ cao độ nút giao N10B: Hạ cao độ từ 5.58m thành 4.68m.

+ Hạ cao độ nút giao N10C: Hạ cao độ từ 5.71m thành 4.95m.

+ Hạ cao độ nút giao D10: Hạ cao độ từ 5.70m thành 4.94m.

Cao độ các nút điều chỉnh so với mặt ruộng từ 0.8 - 1.0m.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (cấp điện, cấp nước, thoát nước..) được điều chỉnh đảm bảo phục vụ các khu chức năng theo tuyến đường bổ sung và theo chức năng lô đất điều chỉnh quy hoạch.

### 3. Thống kê điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

#### Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh

Stt	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Hệ số sđđ	Tầng cao	Mđxd (%)	Tỉ lệ (%)
1	<b>Đất công trình công cộng</b>		<b>7.714,77</b>				<b>5,64</b>
	<i>Đất nhà văn hóa</i>	NVH	1.641,22	0.4-0.8	1-2	40	
	<i>Bãi đỗ xe</i>	P	6.073,55	-	-	-	
		P1	710,07				
		P2	533,91				
		P3	795,63				
		P4	1.251,80				

		P5	1.577,71				
		P6	1.204,43				
<b>2</b>	<b>Đất ở mới</b>		<b>37.281,49</b>				<b>27,27</b>
	<i>Đất ở kiểu nhà vườn ( 12căn )</i>	<i>BT</i>	4.285,93	<i>1.0-1.8</i>	<i>2-3</i>	<i>50-60</i>	
		BT1	2.054,93				
		BT2	2.231,00				
	<i>Đất ở liên kế ( 291 lô )</i>	<i>LK</i>	32.995,56	<i>1.6-4.5</i>	<i>2-5</i>	<i>80-90</i>	
		LK1-1	2.431,00				
		LK1-2	2.598,05				
		LK2-1	1.911,00				
		LK2-2	1.671,00				
		LK3-1	2.007,00				
		LK3-1	2.195,20				
		LK4-1	1.920,00				
		LK4-2	1.876,67				
		LK5	3.178,69				
		LK6	709,83				
		LK7	2.055,95				
		LK8	655,25				
		LK9-1	2.835,00				
		LK9-2	2.238,94				
		LK10	1.182,53				
		LK11	2.339,27				
		LK12	1.190,18				
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>11.263,54</b>				<b>8,24</b>
		CX1	1.353,13				
		CX2	216,00				
		CX3	1.154,16				
		CX4	446,50				
		CX5	240,00				
		CX6	170,47				
		CX7	189,41				
		CX8	4.131,15				
		CX9	3.003,78				
		CX10	218,94				
		CX11	140,00				

4	Đất dân cư hiện trạng	DCHT	9.595,50				7,02
		DCHT1	7.563,50				
		DCHT2	2.032,00				
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.025,69	0,25	1	25	0,75
		HTKT1	483,54				
		HTKT2	542,15				
6	Mặt nước	MN	4.503,37				3,29
7	Đất giao thông		65.326,50	-	-	-	47,78
<b>Tổng</b>			<b>136.710,86</b>				<b>100,00</b>

**Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trước và sau điều chỉnh**

Stt	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích phê duyệt tại QĐ số 368/QĐ-UBND ngày 02/02/2023	Diện tích điều chỉnh quy hoạch (m <sup>2</sup> )	Chênh lệch (m <sup>2</sup> )
1	Đất công trình công cộng		7.714,77	7.714,77	0,00
2	Đất ở mới		37.281,49	37.281,49	0,00
3	Đất cây xanh	CX	16.415,58	11.263,54	-5.152,04
4	Đất dân cư hiện trạng	DCHT	9.595,50	9.595,50	0,00
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.025,69	1.025,69	0,00
6	Mặt nước	MN	0,00	4.503,37	4.503,37
7	Đất giao thông		64.677,83	65.326,50	648,67
<b>Tổng</b>			<b>136.710,86</b>	<b>136.710,86</b>	<b>0,00</b>

#### 4. Các nội dung khác:

Giữ nguyên như Quyết định số 958/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của UBND huyện về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cổ Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa; Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 02/02/2023 của UBND huyện Thiệu Hóa về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cổ Đô, thị trấn Thiệu Hóa, huyện Thiệu Hóa.

##### Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Phòng Kinh tế có trách nhiệm:
  - + Hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung phê duyệt, đóng dấu cơ quan thẩm định và cơ quan phê duyệt, tổ chức công bố điều chỉnh quy hoạch và bàn giao hồ sơ cho các đơn vị có liên quan quản lý, tổ chức thực hiện;
  - + Kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện theo quy hoạch, cấp phép xây dựng các công trình trong khu vực quy hoạch theo các quy định của pháp luật.
- Các ngành chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện.

##### Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng các phòng: Kinh tế, Văn hoá và Xã hội và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KT.

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

**Trần Ngọc Tùng**