

Số: /QĐ-UBND

Tân Ninh, ngày tháng 5 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn 7,  
xã Tân Ninh, tỉnh Thanh Hoá**

**ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TÂN NINH**

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

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: ND số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; ND số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025;*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: TT số 16/2025/TT BXD ngày 30/06/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; TT số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025;*

*Căn cứ Quyết định số 5604/QĐ-UBND ngày 25/9/2021 của UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn đến năm 2030; Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 11/3/2026 của UBND xã Tân Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn (nay là xã Tân Ninh), tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 15/4/2026 của UBND xã Tân Ninh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, nhiệm vụ khảo sát và dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn 7, xã Tân Ninh, tỉnh Thanh Hoá;*

*Theo Văn bản số 5475/SXD-QH ngày 26/5/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn 7, xã Tân Ninh, tỉnh Thanh Hoá;*

*Xét đề nghị của Phòng Kinh tế tại Báo cáo thẩm định số 549/BCTĐ-KT ngày 29/5/2026, cùng các hồ sơ liên quan.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn 7, xã Tân Ninh, tỉnh Thanh Hoá, với nội dung chủ yếu như sau:

## 1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch

**1.1. Phạm vi, ranh giới:** Theo Quy hoạch chung xây dựng xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn (nay là xã Tân Ninh), tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030, dự án thuộc ô đất dân cư mới có ký hiệu DCM25\_9; DCM30\_4; DCM30\_5) và đất cây xanh, công cộng, hạ tầng kỹ thuật; ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Tây Bắc: giáp xã An Nông và đất thương mại dịch vụ.
- Phía Tây Nam: giáp đất ở hiện hữu, đất TMDV và đường QL.47C.
- Phía Đông Bắc: giáp đất thương mại dịch vụ và đất nông nghiệp.
- Phía Đông Nam: giáp đường TL.514C.

### 1.2. Quy mô

- Diện tích lập quy hoạch: 113.591 m<sup>2</sup> (11,3591 ha); trong đó diện tích thực hiện giai đoạn 1 là khoảng 3,35ha, diện tích thực hiện giai đoạn 2 khoảng 8,00ha.

- Quy mô dân số khu vực nghiên cứu: 1.464 người.

## 2. Tính chất, chức năng

- Là khu dân cư mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được xây dựng đồng bộ.

- Các chức năng chủ yếu: Đất ở, đất sinh hoạt, sân chơi công cộng, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật,... đáp ứng nhu cầu của người dân trong tương lai.

## 3. Sử dụng đất quy hoạch

**Bảng thống kê sử dụng đất quy hoạch**

TT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mđxd (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sdd (lần)	Tỉ lệ (%)
1	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng	SHCD	923,45	40	1	0,4	0,81
2	Đất sân chơi công cộng	CC	815,95				0,72
3	Đất ở mới		41.651,00				36,67
3.1	Đất ở dạng biệt thự	BT	3.822,00	50-60	2-3	1,0-1,8	
		BT01.1	905,50				
		BT01.2	1.005,50				
		BT02.1	905,50				
		BT02.2	1.005,50				
3.2	Đất ở dạng liền kề	LK	37.829,00	80-100	2-5	1,6-5,0	
		LK01	1.641,00	85			
		LK02.1	1.608,00	85			
		LK02.2	1.377,00	85			
		LK03.1	1.608,00	85			

<b>TT</b>	<b>Phân loại đất</b>	<b>Kí hiệu</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mđxd (%)</b>	<b>Tầng cao (tầng)</b>	<b>Hệ số sdd (lần)</b>	<b>Tỉ lệ (%)</b>
		LK03.2	1.377,00	85			
		LK04.1	1.569,50	85			
		LK04.2	1.344,00	85			
		LK05.1	1.449,00	95-100			
		LK05.2	1.449,00	95-100			
		LK06.1	905,50	85-90			
		LK06.2	1.005,50	85-90			
		LK07.1	1.755,00	80-85			
		LK07.2	1.965,00	80-85			
		LK08.1	1.650,00	80-85			
		LK08.2	1.419,00	80-85			
		LK09.1	1.965,00	80-85			
		LK09.2	1.755,00	80-85			
		LK10.1	905,50	85-90			
		LK10.2	1.005,50	85-90			
		LK11.1	1.449,00	95-100			
		LK11.2	1.449,00	95-100			
		LK12.1	1.539,00	85			
		LK12.2	1.521,00	85			
		LK13.1	1.305,00	85			
		LK13.2	1.305,00	85			
		LK14.1	859,50	85			
		LK14.2	648,00	85			
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>CX</b>	<b>7.362,22</b>				<b>6,48</b>
		CX1	1.695,75				
		CX2	5.666,47				
<b>5</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>P</b>	<b>4.339,27</b>				<b>3,82</b>
		P1	1.315,77				
		P2	702,00				
		P3	1.176,00				
		P4	443,50				
		P5	702,00				
<b>6</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>HTKT</b>	<b>1.375,50</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>0,4</b>	<b>1,21</b>
		HTKT1	277,50				
		HTKT2	1.098,00				
<b>7</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>GT</b>	<b>57.124,49</b>				<b>50,29</b>
	<b>Tổng</b>		<b>113.591,88</b>				<b>100,00</b>

#### 4. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Các lô đất ở gồm các lô đất xây dựng nhà ở dạng liền kề, nhà ở dạng biệt thự.
- Các lô đất dịch vụ, đất sinh hoạt, sân chơi công cộng, khu vực đất cây xanh được bố trí đảm bảo tiếp cận và sử dụng thuận lợi.
- Mạng giao thông được tổ chức linh hoạt phù hợp với quy hoạch.
- Các chỉ tiêu đồ án đạt được:
  - + Đất xây dựng công trình nhà ở: 28,45m<sup>2</sup>/người.
  - + Đất cây xanh sử dụng công cộng: 5,03m<sup>2</sup>/người.
  - + Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: 50,29m<sup>2</sup>/người.
  - + Đất bãi đỗ xe công cộng: 2,96m<sup>2</sup>/người.

#### 5. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc

a) *Đất nhà sinh hoạt cộng đồng (ký hiệu SHCD)*: Diện tích là 923,45 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, giới hạn tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,4 lần. Là nơi tổ chức hội, họp, sinh hoạt đảm bảo bán kính phục vụ cho cộng đồng dân cư trong khu vực lập quy hoạch và các khu dân cư lân cận.

b) *Đất sân chơi công cộng (ký hiệu CC)*: Diện tích đất sân chơi công cộng là 815,95 m<sup>2</sup>. Mang lại không gian thoáng đãng, vui chơi, thể dục thể thao cho cộng đồng dân cư trong khu vực.

##### c) *Đất ở mới*

- Đất ở dạng liền kề (ký hiệu LK): Tổng diện tích là 37.829,50 m<sup>2</sup>, bao gồm 354 lô, diện tích trung bình từ 90,0-132,0 m<sup>2</sup> mỗi lô, mật độ xây dựng từ 80-100%, giới hạn tầng cao từ 2-5 tầng, hệ số sử dụng đất từ 1,6-5,0 lần.

- Đất ở dạng biệt thự (ký hiệu BT): Tổng diện tích là 3.822,00 m<sup>2</sup> bao gồm 12 lô, diện tích trung bình từ 300,0-405,5 m<sup>2</sup> mỗi lô, mật độ xây dựng từ 50-60%, giới hạn tầng cao từ 2-3 tầng, hệ số sử dụng đất từ 1,0-1,8 lần.

d) *Đất cây xanh sử dụng công cộng (ký hiệu CX)*: Tổng diện tích khu đất là 7.362,22m<sup>2</sup>. Bố trí phân tán tại trung tâm các nhóm ở để phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi, hoạt động thể thao của người dân trong khu vực lập quy hoạch.

e) *Đất bãi đỗ xe (ký hiệu P)*: Diện tích 4.339,27 m<sup>2</sup>. Bố trí theo kiểu phân tán, đảm bảo bán kính phục vụ cho cư dân.

f) *Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT)*: Tổng diện tích là 1.375,50 m<sup>2</sup>, là nơi đặt khu xử lý nước thải và tập kết rác của khu dân cư, mật độ xây dựng 40%, giới hạn tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,4 lần.

g) *Đất giao thông*: Tổng diện tích đất giao thông là 57.124,49 m<sup>2</sup>.

#### 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

##### a) *Quy hoạch giao thông*

\* Giao thông đối ngoại

- Mặt cắt (A-A): Lộ giới tuyến đường QL.47C: 42,0m (trong đó: Lòng đường chính 12,0m, vỉa hè và hành lang an toàn đường bộ 15,0m x 2).

- Mặt cắt (B-B): Lộ giới tuyến đường TL.514C: 37,5m (trong đó: Lòng đường chính 7,5m x 2, vỉa hè 5,0m, dải phân cách giữa 3,0m). Tuyến đường kết hợp đường gom có lòng đường 7,5m, vỉa hè 5,0m, dải phân cách biên 2,0m.

\* Giao thông đối nội

- Mặt cắt 1-1: (Lộ giới: 20,5m; Bm= 10,5m; Bhè = 2x5,0m).

- Mặt cắt 2-2: (Lộ giới: 17,5m; Bm= 7,5m; Bhè = 2x5,0m).

- Mặt cắt 3-3: (Lộ giới: 15,5m; Bm= 7,5m; Bhè = 3,0+5,0m).

*b) Quy hoạch san nền*

- Tận dụng địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đất san lấp, đào đắp; Cao độ, hướng dốc nền san phù hợp với quy hoạch cấp trên được phê duyệt; Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực đất ở hiện hữu, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan khu dân cư mới.

- Cao độ nền thiết kế khu vực xây dựng mới được tính toán theo cao độ thiết kế tim đường giao thông thấp nhất 6.50m và cao nhất 6.90m.

*c) Quy hoạch thoát nước mưa*

- Trên cơ sở rà soát hệ thống thoát nước của khu vực và tuân thủ định hướng quy hoạch cấp trên được phê duyệt, tận dụng tối đa các công trình thoát nước hiện có để thiết kế mạng lưới thoát nước, đảm bảo nước mặt được thoát hết, không để xảy ra hiện tượng ngập lụt cục bộ trong khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận.

- Giải pháp thoát nước: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải; Hệ thống cống và ga được bố trí trên vỉa hè, trên tuyến bố trí các hố ga thu thăm kết hợp, hố thu trực tiếp (mạng lưới hệ thống thoát nước mưa được xác định cụ thể trên bản đồ quy hoạch).

*d) Quy hoạch cấp nước*

- Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt dự kiến là: 318,4m<sup>3</sup>/ngđ.

- Tổng lưu lượng nước chữa cháy dự kiến là: 108,0m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nguồn cấp: Vị trí lấy nước được dự kiến đầu nối với đường ống cấp nước D200 trên trục đường Quốc lộ 47C và đường tỉnh 514C từ nhà máy nước Triệu Sơn theo quy hoạch chung đã phê duyệt.

- Dọc theo các tuyến đường có đường kính từ D110 trở lên đặt các họng cứu hỏa theo khoảng cách quy định với bán kính phục vụ 120 - 150m. Trụ cứu hỏa là loại trụ nổi có 3 họng lấy nước theo TCVN 6379-24.

*e) Quy hoạch cấp điện*

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực quy hoạch dự kiến là 1.980,0KVA.

- Nguồn điện: Đầu nối từ đường dây trung thế 35Kv - lộ 371E9.17 chạy qua khu quy hoạch.

- Trạm điện: Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu quy hoạch mới cần đầu tư 4 trạm biến áp dạng Kios... Công suất dự kiến (3 trạm 560Kva, 1trạm 400Kva) phục vụ cấp điện sinh hoạt cho toàn khu lập quy hoạch.

- Đường dây điện chiếu sáng dùng cáp ngầm trên vỉa hè. Trụ đèn chiếu sáng sử dụng trụ thép  $h \geq 8m$  bố trí trên vỉa hè, bóng đèn Led công suất 100-150W.

#### *f) Quy hoạch thoát nước thải*

- Mạng lưới thoát nước thải sử dụng hệ thống mạng lưới riêng.

- Nước thải được thu gom vào ống cống tròn D300, D400 sau đó chạy dọc theo hệ đường chảy về 2 bể xử lý nước thải (bể xử lý số 1 có công suất dự kiến 50m<sup>3</sup>/ngđ, bể xử lý số 2 công suất dự kiến 150m<sup>3</sup>/ngđ) đặt ở ô đất hạ tầng kỹ thuật, sau khi nước thải xử lý đạt cột B-QCVN 14:2025/BTNMT đảm bảo vệ sinh môi trường được đầu nối thoát ra hệ thống thoát nước chung.

- Hệ thống giếng thăm được bố trí trên mạng lưới đường cống thoát nước với khoảng cách từ 20 - 40m.

#### *g) Xử lý chất thải rắn*

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: 0,8 kg/người-ngày.

- Chỉ tiêu thu gom được: 100%.

Tổng lượng rác thải rắn dự kiến tối đa là: 1230,0 (Kg/người.ngày).

#### *h) Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động*

- Nguồn cấp: Điểm đầu nối dự kiến từ bưu điện của xã Tân Ninh cấp về.

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc là: 367 thuê bao.

### **7. Đánh giá môi trường chiến lược**

- Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hoá các quá trình thi công, xây lắp đến mức tối đa. Sử dụng các phương tiện vận tải, cơ giới có chỉ số kỹ thuật cao, đạt tiêu chuẩn quy định của Cục Đăng kiểm về mức độ an toàn kỹ thuật và an toàn môi trường. Tổ chức thi công hợp lý, có các biện pháp bảo vệ, an toàn lao động, bảo vệ sức khoẻ con người và vệ sinh môi trường. Thi công theo đúng trình tự xây dựng, công trình ngầm làm trước, phần nổi làm sau, công trình hạ tầng kỹ thuật chính làm trước, công trình kiến trúc làm sau.

- Hoàn thiện hệ thống thu gom, xử lý nước thải. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý và đạt tiêu chuẩn quy định trước khi đưa vào mạng đường ống thoát chung. Chất thải rắn được thu gom và xử lý hàng ngày. Tỷ lệ thu gom vận chuyển 100% lượng rác thải. Giảm phát sinh chất thải từ các hộ gia đình, khuyến khích thu nhặt, tái tuần hoàn chất thải.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

#### **1. Phòng Kinh tế có trách nhiệm:**

- Hoàn chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết theo quyết định phê duyệt, đóng dấu để lưu trữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt

- Phối hợp với phòng, đơn vị liên quan thực hiện trách nhiệm công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đồ án được phê duyệt.

**2.** Các phòng, đơn vị liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo lĩnh vực chuyên ngành và các quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3 Quyết định (để t/hiện);
- Các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nông Bá Dũng**