

UỶ BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HOÁ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1996 /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày 10 tháng 6 năm 2016

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chung đô thị Hòa Lộc,  
huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025**

### UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2741/SXD-QH ngày 02 tháng 6 năm 2016 về việc đề nghị phê duyệt quy hoạch chung đô thị Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025,

## QUYẾT ĐỊNH:

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

### 1. Phạm vi và diện tích lập quy hoạch chung:

Ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch chung đô thị Hòa Lộc thuộc địa giới hành chính huyện Hậu Lộc, có diện tích khoảng 700 ha. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Cánh đồng xã Phú Lộc;
- Phía Nam giáp: Sông Lạch Trường;
- Phía Đông giáp: Kênh De;
- Phía Tây giáp: Xã Xuân Lộc.

### 2. Tính chất, chức năng đô thị:

Là đô thị tổng hợp với chức năng công nghiệp, dịch vụ, du lịch, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của khu vực phía Đông Nam huyện Hậu Lộc.

### 3. Quy mô dân số và đất đai:

#### 3.1. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng trong giới hạn nghiên cứu: 5.000 người.
- Dân số đô thị dự báo đến năm 2025 khoảng: 10.000 người.

#### 3.2. Quy mô đất đai:

- Tổng diện tích đất quy hoạch khoảng 700ha:
- + Diện tích đất dân dụng dự báo đến năm 2025 khoảng 199,24ha
- + Diện tích đất ngoài dân dụng dự báo đến năm 2025 khoảng 500,76 ha.

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

#### 4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất dân dụng: 493,58 m<sup>2</sup>/người, trong đó:
- Đất đơn vị ở: 219,8m<sup>2</sup>/người;
  - + Đất ở hiện trạng: 215 m<sup>2</sup>/người;
  - + Đất ở mới: 224 m<sup>2</sup>/người.
  - Đất giao thông: 114,06 m<sup>2</sup>/người;
  - Đất công cộng: 14,97 m<sup>2</sup>/người;
  - Đất cây xanh: 21,33 m<sup>2</sup>/người.

#### 4.2. Chỉ hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu điện năng: 1000 KWh/người/năm; Phụ tải 330W/người;
- Cấp nước sinh hoạt: >80 lít/người-ngày đêm;
- Thu gom nước thải sinh hoạt: >80% nước cấp;
- Chất thải rắn: 0,8 Kg/ng/ngđ;
- Thu gom xử lý: 85% chất thải.

### 5. Định hướng phát triển đô thị:

#### 5.1. Hướng phát triển đô thị:

- Trên cơ sở phân tích lợi thế, tính chất liên vùng, dựa vào thực thể hiện trạng, quỹ đất để phát triển đô thị ưu tiên hướng kết nối với thị trấn Hậu Lộc

hỗ trợ cùng phát triển. Từ đó hình thành nên phương án cơ cấu tổng thể phát triển đô thị. Hướng phát triển đô thị Hòa Lộc xác định trục chính đô thị đó là: Tuyến đường bộ kết nối với thị trấn Hậu Lộc và mở rộng tuyến đường kết nối với cụm công nghiệp cảng cá Hòa Lộc, Xây dựng khu hành chính, văn hóa, quảng trường. Tạo đà thúc đẩy phát triển kinh tế đa thành phần: Công nghiệp, Dịch vụ, du lịch...

- Trên cơ sở định hướng phát triển không gian, quy mô tính toán và thực tế phát triển giao thông đô thị, định hình thành phần các khu vực phát triển tập trung bao gồm 6 khu vực, cụ thể:

+ Khu số 1: Khu dân cư hiện hữu phía Nam đô thị: Tập trung chỉnh trang cải tạo cụm dân cư hiện hữu đặc biệt nâng cấp mở rộng trục giao thông chính Bắc Nam theo hướng đi xã Phú Lộc;

+ Khu số 2: Xây mới cụm dân cư đô thị kết hợp thương mại dịch vụ: Ưu tiên đầu tư phát triển trong giai đoạn đầu dự kiến đầu tư cụm trung tâm hành chính và một số cụm công trình công cộng kết hợp thể thao văn hóa khu vực;

+ Khu số 3: Khu dân cư hiện hữu phía Bắc đô thị: Tập trung chỉnh trang cải tạo cụm dân cư hiện hữu chỉnh trang, nâng cấp hệ thống giao thông hiện hữu khu vực;

+ Khu số 4: Phía tây đô thị: Chỉnh trang khu dân cư hiện hữu kết hợp mở rộng quỹ đất ở về phía Nam trục trung tâm đô thị;

+ Khu số 5: Phía Đông - Nam: Cụm công nghiệp nghề cá, âu tránh bão, cảng cá;

+ Khu số 6: Phía Đông – Tây dự kiến quy hoạch khu công nghiệp.

## ***5.2. Các không gian chính đô thị:***

### **a) Không gian công cộng:**

- Các công trình hành chính, chính trị xây dựng mới cao từ 1 - 4 tầng, bố trí dọc theo trục chính trung tâm theo hướng Đông – Tây và hướng Bắc - Nam. Dự kiến là các công trình hành chính, chính trị của khu đô thị mới, các công trình như bưu điện, công an...

- Các công trình y tế, trường học vị trí như đã giới thiệu địa điểm ở trên. Đây là các công trình cần tổ chức hợp lý, đảm bảo bán kính phục vụ cho khu dân cư, thuận tiện giao thông.

b) Không gian khu ở:

Khu ở mới được chia thành 3 đơn vị ở nằm ở trung tâm, khu vực phía Nam và khu vực phía Bắc - Đông Bắc, kết hợp với các đơn vị ở cũ thành khu ở hoàn chỉnh. Hạt nhân của các khu ở là các công trình trường học, trạm y tế.

c) Không gian cây xanh công cộng vui chơi giải trí:

- Bố trí các khu cây xanh để đảm bảo chỉ tiêu cây xanh phục vụ vui chơi giải trí, nghỉ ngơi, trong khu cây xanh có tổ chức các công trình kiến trúc nhỏ và nhà hàng phục vụ cho dịch vụ công cộng, kiến trúc phù hợp với cảnh quan sinh thái công viên.

- Bố trí cụm các công trình văn hoá - thể thao, quảng trường, cây xanh công viên kết hợp hồ điều hoà tại khu vực trung tâm nhằm tạo cảnh quan đô thị và phục vụ khi có tổ chức sự kiện thể thao, văn hoá quy mô lớn.

d) Không gian giao thông:

- Đảm bảo tính liên hoàn và không chồng chéo giữa các nhu cầu giao thông, vận chuyển hàng hóa.

- Đồng thời mạng lưới đường được thiết kế để việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước...) thuận lợi và kinh phí đầu tư xây dựng thấp nhất.

- Bố trí cây xanh trên các trục đường giao thông nhằm giảm thiểu bụi và tạo cảnh quan đô thị.

e) Các công trình trọng tâm:

- Xây dựng và hoàn thiện các khu công nghiệp, trong đó cụm công nghiệp cảng cá đã đi vào hoạt động.

- Xây dựng mới, mở rộng các tuyến đường chính trung tâm, đường nội thị đáp ứng nhu cầu đi lại của người dân trong đô thị. Hoàn thiện các tuyến đường đang được xây dựng và nâng cấp tại thời điểm hiện tại.

- Xây dựng các khu giãn dân mới, hoàn thiện các cơ sở hạ tầng để các hộ dân bị thu hồi đất sinh sống và làm việc.

- Xây dựng bộ máy hành chính, chính trị mới của khu đô thị.

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

### ***6.1. Quy hoạch sử dụng đất:***

Bảng tổng hợp đất đai quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>493.58</b>	<b>70.51</b>
1	Đất cơ quan hành chính	6.37	0.91
2	Đất công trình công cộng	14.97	2.14
3	Đất ở hiện trạng	107.73	15.39
4	Đất ở dân cư mới	112.14	16.02
5	Đất thương mại dịch vụ	59.98	8.57
6	Đất y tế	2.56	0.37
7	Đất trường học	7.17	1.02
8	Đất du lịch nghỉ dưỡng	11.4	1.63
9	Đất văn hóa thể thao	8.13	1.16
10	Đất công viên cây xanh	18.07	2.58
11	Đất cây xanh cách ly	3.26	0.47
12	Đất sản xuất kinh doanh TTCN	68.05	9.72
13	Đất khu công nghiệp	21.9	3.13
14	Đất dự phòng phát triển	51.85	7.41
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>206.42</b>	<b>29.49</b>
15	Đất tôn giáo, di tích	0.36	0.05
16	Đất nghĩa địa	14.68	2.10
17	Đất bãi rác	1	0.14
18	Đất mặt nước	75.34	10.76
19	Đất chưa sử dụng	0.98	0.14
20	Đất giao thông	114.06	16.29
	<b>Tổng cộng</b>	<b>700</b>	<b>100.00</b>

## 6.2. Phân khu chức năng:

### a) Công trình công cộng đô thị:

- Đất cơ quan, hành chính sự nghiệp: được bố trí tại khu vực trung tâm với tổng diện tích 6,37 ha (DCQ Lô 1 – Lô 3).

- Đất trường học: cải tạo chỉnh trang tại khu vực trung tâm với tổng diện tích 2,25ha (DTH. Lô 1 – Lô 3). Quy hoạch mới tại khu dân cư phía Tây với diện tích 4,92ha (DTH. Lô 4 – Lô 5).

- Đất công trình y tế, bệnh viện: xây dựng mới được bố trí tại khu vực trung tâm diện tích 2,56 ha (DYT. Lô ).

- Đất ở: chỉnh trang lại các khu dân cư hiện có với diện tích 107,73ha (DCHT. Lô 1 – Lô 25). Bố trí đất ở mới với tổng diện tích 112,14 ha (DCM. Lô 1 – Lô 46).

- Đất thương mại dịch vụ: Quy hoạch dọc theo tuyến đường bộ ven biển với tổng diện tích 59,98ha (DDV. Lô 1- Lô 13).

- Đất quảng trường: Quy hoạch tại vị trí trung tâm khu đô thị với diện tích 6,50ha (DCC. Lô 3).

- Đất công viên cây xanh: được bố trí xen kẽ trong các khu dân cư với tổng diện tích 21,33ha (CXC.V. Lô 1 – Lô 6).

- Cụm công trình văn hoá - thể thao, cây xanh tại khu vực trung tâm với tổng diện tích 8,13ha (VH-TT lô 1).

- Đất chợ: Xây dựng mới tại khu đất phía Tây khu vực nghiên cứu quy hoạch với diện tích 1,44ha (DCC. Lô 2).

- Bến xe: Xây dựng mới 01 bến xe tại khu đất phía Tây khu vực nghiên cứu quy hoạch với diện tích 7,03ha (DCC. Lô 1).

- Đất bãi rác: Di dời các bãi tập kết rác hiện có tới khu đất phía Tây Bắc khu vực nghiên cứu quy hoạch với diện tích 1ha (DBR).

- Đất công nghiệp: giữ nguyên hiện trạng cụm công nghiệp nghề cá đã được phê duyệt với diện tích 21,9 ha (DCN. Lô 1).

- Đất du lịch – nghỉ dưỡng: Quy hoạch về phía Tây Nam khu vực nghiên cứu quy hoạch với tổng diện tích 11,4ha (DLND. Lô 1 - Lô 4).

- Đất nghĩa trang: Đóng cửa các khu vực nghĩa trang tại khu trung tâm và phía Đông Bắc chuyển thành công viên nghĩa trang với diện tích 2,42ha (DND. Lô 1 – Lô 2). Các khu vực đất nghĩa trang còn lại di dời đến khu đất phía Tây Bắc khu vực nghiên cứu quy hoạch với tổng diện tích 12,26ha (DND. Lô 3 – Lô 8).

- Đất cây xanh cách ly: được bố trí tại các khu đất công nghiệp, nghĩa trang, bãi rác... với tổng diện tích 3,26 ha.

- Đất sản xuất kinh doanh tiểu thủ công nghiệp: được bố trí ở phía Tây Nam khu vực nghiên cứu quy hoạch với tổng diện tích 42,79ha (SXKD. Lô 1 – Lô 5), phía Đông Bắc với tổng diện tích 25,26ha (SXKD. Lô 6 – Lô 7) nhằm giải quyết vấn đề chuyển đổi cơ cấu ngành nghề nông nghiệp sang tiểu thủ công nghiệp.

- Đất tôn giáo: Giữ nguyên khu vực đất tôn giáo hiện có với diện tích 0,36ha.

- Đất dự trữ phát triển đô thị: được bố trí ở phía Bắc khu vực nghiên cứu quy hoạch với tổng diện tích 31,33ha (DPPT. Lô 9 – Lô 10), phía Tây Bắc với tổng diện tích 20,52ha (DPPT. Lô 1 – Lô 8).

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Hệ số sử dụng đất	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Tỉ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>493.58</b>				<b>70.51</b>
1	Đất cơ quan hành chính		6.37				0.91
		DCQ. Lô 1	2.35	1,5-2,8	30-40	2-5	0.34
		DCQ. Lô 2	0.83	1,5-2,8	30-40	2-5	0.12
		DCQ. Lô 3	3.19	1,5-2,8	30-40	2-5	0.46
2	Đất công trình văn hoá - thể thao	VH-TT. Lô 1	8.13	1,5-2,8	30-41	2-5	1.16
3	Công trình y tế	DYT. Lô 1	2.56	2,9-2,0	30-40	3-5	0.37
4	Đất trường học		7.17				1.02
		DTH. Lô 1	0.57	0,3-1,2	40	2-5	0.08
		DTH. Lô 2	0.68	0,3-1,2	40	2-5	0.10
		DTH. Lô 3	1	0,3-1,2	40	2-5	0.14
		DTH. Lô 4	2.5	0,3-1,2	40	2-5	0.36
		DTH. Lô 5	2.42	0,3-1,2	40	2-5	0.35
5	Đất thương mại dịch vụ		59.98				8.57
		DDV. Lô 1	6.34	0,5 - 1,5	30 - 50	3 - 5	0.91
		DDV. Lô 2	13.85	0,5 - 1,5	30 - 50	3 - 5	1.98
		DDV. Lô 3	5.7	0,5 - 1,5	30 - 50	3 - 5	0.81
		DDV. Lô 4	8.13	0,5 - 1,5	30 - 50	3 - 5	1.16
		DDV. Lô 5	3.21	0,5 - 1,5	30 - 50	3 - 5	0.46
		DDV. Lô 6	3.38	0,5 - 1,5	30 - 50	3 - 5	0.48
		DDV. Lô 7	4.85	0,5 - 1,5	30 - 50	3 - 5	0.69
		DDV. Lô 8	3.85	0,5 - 1,5	30 - 50	3 - 5	0.55
		DDV. Lô 9	2.28	0,5 - 1,5	30 - 50	3 - 5	0.33
		DDV. Lô 10	2.05	0,5 - 1,5	30 - 50	3 - 5	0.29
		DDV. Lô 11	1.83	0,5 - 1,5	30 - 50	3 - 5	0.26
		DDV. Lô 12	3	0,5 - 1,5	30 - 50	3 - 5	0.43
		DDV. Lô 13	1.51	0,5 - 1,5	30 - 50	3 - 5	0.22
6	Đất du lịch, nghỉ dưỡng		11.40				1.63
		DLND. Lô 1	2.86	1,2-3,0	40-60	1-4	0.41
		DLND. Lô 2	3.18	1,2-3,0	40-60	1-4	0.45
		DLND. Lô 3	4.04	1,2-3,0	40-60	1-4	0.58

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Hệ số sử dụng đất	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Tỉ lệ (%)
		DLND. Lô 4	1.32	1,2-3,0	40-60	1-4	0.19
7	Đất công trình công cộng		14.97				2.14
	Đất bến xe	DCC. Lô 1	7.03	0,05-0,1	5-10	1	1.00
	Đất chợ	DCC. Lô 2	1.44	0,05-0,1	5-10	1	0.21
	Đất quảng trường	DCC. Lô 3	6.50	0,05-0,1	5-10	1	0.93
8	Đất công viên CX		18,07				3.05
		CXCV. Lô 1	1.32	0,05-0,1	5-10	1	0.19
		CXCV. Lô 2	0.81	0,05-0,1	5-10	1	0.12
		CXCV. Lô 3	0.94	0,05-0,1	5-10	1	0.13
		CXCV. Lô 4	1.8	0,05-0,1	5-10	1	0.26
		CXCV. Lô 5	6.64	0,05-0,1	5-10	1	0.95
		CXCV. Lô 6	6.56	0,05-0,1	5-10	1	0.94
	Đất CX cách ly		3.26	0,05-0,1	5-10	1	0.47
9	Đất ở		219.87				31.41
	Đất ở mới		112.14				16.02
		DCM. Lô 1	2.97	1,2-3,0	60-80	1-4	0.42
		DCM. Lô 2	1.68	1,2-3,0	60-80	1-4	0.24
		DCM. Lô 3	2.35	1,2-3,0	60-80	1-4	0.34
		DCM. Lô 4	3.23	1,2-3,0	60-80	1-4	0.46
		DCM. Lô 5	1.33	1,2-3,0	60-80	1-4	0.19
		DCM. Lô 6	1.25	1,2-3,0	60-80	1-4	0.18
		DCM. Lô 7	2.26	1,2-3,0	60-80	1-4	0.32
		DCM. Lô 8	1.62	1,2-3,0	60-80	1-4	0.23
		DCM. Lô 9	2.5	1,2-3,0	60-80	1-4	0.36
		DCM. Lô 10	3.53	1,2-3,0	60-80	1-4	0.50
		DCM. Lô 11	1.97	1,2-3,0	60-80	1-4	0.28
		DCM. Lô 12	1.54	1,2-3,0	60-80	1-4	0.22
		DCM. Lô 13	2.82	1,2-3,0	60-80	1-4	0.40
		DCM. Lô 14	4.15	1,2-3,0	60-80	1-4	0.59
		DCM. Lô 15	3.56	1,2-3,0	60-80	1-4	0.51
		DCM. Lô 16	2.97	1,2-3,0	60-80	1-4	0.42
		DCM. Lô 17	3.94	1,2-3,0	60-80	1-4	0.56
		DCM. Lô 18	1.06	1,2-3,0	60-80	1-4	0.15
		DCM. Lô 19	0.45	1,2-3,0	60-80	1-4	0.06
		DCM. Lô 20	0.94	1,2-3,0	60-80	1-4	0.13
		DCM. Lô 21	2.42	1,2-3,0	60-80	1-4	0.35
		DCM. Lô 22	2.42	1,2-3,0	60-80	1-4	0.35
		DCM. Lô 23	0.76	1,2-3,0	60-80	1-4	0.11
		DCM. Lô 24	0.96	1,2-3,0	60-80	1-4	0.14
		DCM. Lô 25	1.91	1,2-3,0	60-80	1-4	0.27



Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Hệ số sử dụng đất	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Tỉ lệ (%)
		DCM. Lô 26	1.91	1,2-3,0	60-80	1-4	0.27
		DCM. Lô 27	0.96	1,2-3,0	60-80	1-4	0.14
		DCM. Lô 28	0.96	1,2-3,0	60-80	1-4	0.14
		DCM. Lô 29	0.76	1,2-3,0	60-80	1-4	0.11
		DCM. Lô 30	0.97	1,2-3,0	60-80	1-4	0.14
		DCM. Lô 31	1.9	1,2-3,0	60-80	1-4	0.27
		DCM. Lô 32	1.35	1,2-3,0	60-80	1-4	0.19
		DCM. Lô 33	1.86	1,2-3,0	60-80	1-4	0.27
		DCM. Lô 34	4.8	1,2-3,0	60-80	1-4	0.69
		DCM. Lô 35	1.85	1,2-3,0	60-80	1-4	0.26
		DCM. Lô 36	3.5	1,2-3,0	60-80	1-4	0.50
		DCM. Lô 37	3.34	1,2-3,0	60-80	1-4	0.48
		DCM. Lô 38	3.42	1,2-3,0	60-80	1-4	0.49
		DCM. Lô 39	3.07	1,2-3,0	60-80	1-4	0.44
		DCM. Lô 40	3	1,2-3,0	60-80	1-4	0.43
		DCM. Lô 41	2.97	1,2-3,0	60-80	1-4	0.42
		DCM. Lô 42	3.8	1,2-3,0	60-80	1-4	0.54
		DCM. Lô 43	4.6	1,2-3,0	60-80	1-4	0.66
		DCM. Lô 44	4.35	1,2-3,0	60-80	1-4	0.62
		DCM. Lô 45	3.97	1,2-3,0	60-80	1-4	0.57
		DCM. Lô 46	4.21	1,2-3,0	60-80	1-4	0.60
	Đất ở HT cải tạo chính trang		107.73				15.39
		DCHT. Lô 1	2.6	1,5-3,0	60-80	1-4	0.37
		DCHT. Lô 2	38.24	1,5-3,0	60-80	1-4	5.46
		DCHT. Lô 3	1.12	1,5-3,0	60-80	1-4	0.16
		DCHT. Lô 4	1.65	1,5-3,0	60-80	1-4	0.24
		DCHT. Lô 5	0.87	1,5-3,0	60-80	1-4	0.12
		DCHT. Lô 6	0.46	1,5-3,0	60-80	1-4	0.07
		DCHT. Lô 7	0.48	1,5-3,0	60-80	1-4	0.07
		DCHT. Lô 8	5.36	1,5-3,0	60-80	1-4	0.77
		DCHT. Lô 9	4.11	1,5-3,0	60-80	1-4	0.59
		DCHT. Lô 10	2.96	1,5-3,0	60-80	1-4	0.42
		DCHT. Lô 11	4.48	1,5-3,0	60-80	1-4	0.64
		DCHT. Lô 12	3.2	1,5-3,0	60-80	1-4	0.46
		DCHT. Lô 13	2.91	1,5-3,0	60-80	1-4	0.42
		DCHT. Lô 14	3.12	1,5-3,0	60-80	1-4	0.45
		DCHT. Lô 15	3.34	1,5-3,0	60-80	1-4	0.48
		DCHT. Lô 16	2.4	1,5-3,0	60-80	1-4	0.34
		DCHT. Lô 17	2.27	1,5-3,0	60-80	1-4	0.32
		DCHT. Lô 18	3.86	1,5-3,0	60-80	1-4	0.55

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Hệ số sử dụng đất	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Tỉ lệ (%)
		DCHT. Lô 19	1.6	1,5-3,0	60-80	1-4	0.23
		DCHT. Lô 20	3.24	1,5-3,0	60-80	1-4	0.46
		DCHT. Lô 21	4.22	1,5-3,0	60-80	1-4	0.60
		DCHT. Lô 22	2.44	1,5-3,0	60-80	1-4	0.35
		DCHT. Lô 23	4.2	1,5-3,0	60-80	1-4	0.60
		DCHT. Lô 24	4	1,5-3,0	60-80	1-4	0.57
		DCHT. Lô 25	4.6	1,5-3,0	60-80	1-4	0.66
10	Đất công nghiệp	DCN. Lô 1	21.90	1,5-3,0	60-70	1-3	3.13
11	Đất sản xuất kinh doanh tiêu thụ công nghiệp		68.05				9.72
		SXKD. Lô 1	9.17	0,8-2,5	55-60	1-3	1.31
		SXKD. Lô 2	3.46	0,8-2,5	55-60	1-3	0.49
		SXKD. Lô 3	4.52	0,8-2,5	55-60	1-3	0.65
		SXKD. Lô 4	11.26	0,8-2,5	55-60	1-3	1.61
		SXKD. Lô 5	14.38	0,8-2,5	55-60	1-3	2.05
		SXKD. Lô 6	12.3	0,8-2,5	55-60	1-3	1.76
		SXKD. Lô 7	12.96	0,8-2,5	55-60	1-3	1.85
12	Đất dự phòng phát triển		51.85				7.41
II	Đất ngoài dân dụng		206.42				29.49
		DPPT. Lô 1	7.51	1,2-3,0	40-60	3-5	1.07
		DPPT. Lô 2	1.33				0.19
		DPPT. Lô 3	1.63				0.23
		DPPT. Lô 4	2.9				0.41
		DPPT. Lô 5	2.68				0.38
		DPPT. Lô 6	1.42				0.20
		DPPT. Lô 7	1.45				0.21
		DPPT. Lô 8	1.6				0.23
		DPPT. Lô 9	9.12				1.30
		DPPT. Lô 10	12.36				1.77
		DPPT. Lô 11	9.85				1.41
13	Đất nghĩa địa		14.68				2.10
		DND. Lô 1	1.35		5-10	1	0.19
		DND. Lô 2	1.07		5-10	1	0.15
		DND. Lô 3	0.93		5-10	1	0.13
		DND. Lô 4	1.67		5-10	1	0.24
		DND. Lô 5	2.94		5-10	1	0.42
		DND. Lô 6	1.86		5-10	1	0.27
		DND. Lô 7	2.06		5-10	1	0.29
		DND. Lô 8	2.8		5-10	1	0.40

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Hệ số sử dụng đất	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Tỉ lệ (%)
14	Đất bãi rác	DBR	1.00	0,05-0,1	5-10	1	0.14
15	Đất sông, suối, mặt nước		75.34				10.76
		DMN. Lô 1	11.5				1.64
		DMN. Lô 2	5.02				0.72
		DMN. Lô 3	11.45				1.64
		DMN. Lô 4	12.5				1.79
		DMN. Lô 5	6.68				0.95
		DMN. Lô 6	7.83				1.12
		DMN. Lô 7	20.36				2.91
16	Đất tôn giáo, di tích	DTN	0.36				0.05
17	Đất chưa sử dụng	DCSD	0.98	0,5-1,5	30-40	1	0.14
18	Đất giao thông		114.06				16.29
	<b>Tổng cộng</b>		<b>700.00</b>				<b>100.00</b>

## 7. Quy hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

### 7.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

#### a) San nền:

- Dựa vào số liệu, điều kiện khí hậu số liệu thủy văn và điều tra thực địa chọn cao độ xây dựng cho đô thị Hòa Lộc như sau :

+ Khu vực làng xóm hiện hữu chọn cao độ xây dựng  $\geq +2.50m$ .

+ Khu vực dự kiến phát triển đô thị chọn cao độ xây dựng  $\geq +3.0m$

+ Khu vực sản xuất kinh doanh - tiểu thủ công nghiệp chọn cao độ xây dựng  $\geq +3.5m$

- Đảm bảo không bị ngập lụt với tần suất  $P=5\%$ , phần lớn khu vực dự kiến phát triển là đồng ruộng canh tác khi xây dựng chỉ cần tôn nền đến cao độ  $\geq +3.0m$ . Hướng dốc nền đảm bảo thoát nước tự chảy  $\geq 0,004$ .

#### b) Thoát nước mưa:

Sử dụng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh, tách riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và hoạt động với chế độ tự chảy.

Lưu vực thoát nước: Toàn bộ khu vực nghiên cứu được chia thành 03 lưu vực như sau: Lưu vực 1: Toàn bộ khu vực phía Đông Bắc được thu gom

theo các tuyến cống tới cửa xả và thoát ra Kênh De. Lưu vực 2: Toàn bộ khu vực phía Tây Bắc được thu gom theo các tuyến cống tới cửa xả và thoát ra Kênh Năm xã. Lưu vực 3: Toàn bộ khu vực Bắc Nam được thu gom theo các tuyến cống tới cửa xả và thoát ra sông Lạch Trường.

### **7.2. Quy hoạch giao thông:**

a) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường ven biển: Mặt cắt 1-1: Thiết kế lộ giới 25,0m;

- Đường liên khu vực: Mặt cắt 2-2: Thiết kế lộ giới 20,5m.

b) Giao thông đối nội: Bao gồm các tuyến đường khu vực và phân khu vực trong đô thị. Đường khu vực: Mặt cắt 3-3: Thiết kế lộ giới 15,5m;

d) Bến xe, bãi đỗ xe:

Bãi đỗ: Bãi đỗ xe tập trung được bố trí tại các khu công cộng. Bố trí bãi đỗ xe tại điểm đầu và cuối tuyến giao thông bộ hành, tạo khả năng chuyển loại hình giao thông tốt nhất. Xây dựng 3 bãi đỗ xe trong khu đô thị.

### **7.3. Quy hoạch cấp điện:**

a) Nguồn điện: Theo Quy hoạch phát triển điện lực Tỉnh Thanh Hóa trong giai đoạn 2010-2015, dự án trạm 110/35/22kV Hậu lộc sẽ nâng công suất lên 2x25MVA. Như vậy sẽ đảm bảo cung cấp điện trong tương lai dài cho xã Hòa Lộc và các khu vực phụ cận.

b) Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực nghiên cứu đến năm 2025 là 14,54 MW, công suất biểu kiến 16,15MW (lấy hệ số  $\cos\phi = 0,9$ );

c) Lưới điện:

- Lưới trung áp 22kV: Với quy mô công suất 16,15MW, kiến nghị di dời lưới 22kV theo các trục giao thông đảm bảo hành lang an toàn và tiết kiệm quỹ đất.

Dự kiến hoàn trả tuyến cho các khu vực lân cận bằng lưới 22kV, chi tiết xem bản vẽ cấp điện.

Cấu trúc lưới 22kV theo mạng mạch vòng vận hành hở, với dự phòng 70%.

- Trạm hạ áp 22/0,4kV: Sửa chữa, cải tạo thay thế dần các trạm biến áp không đủ tiêu chuẩn vận hành. Các trạm biến áp xây dựng mới dùng loại trạm 22/0,4kV. Trên cơ sở nhu cầu dùng điện của từng khu vực bố trí các trạm lưới 22/0,4kV cho phù hợp với công suất yêu cầu. Bán kính phục vụ các trạm hạ áp

không quá 400m. Vẫn giữ lại 6 trạm 10/0,4kV hiện trạng, cải tạo nâng cấp điện áp 22/0,4KV với công suất mỗi trạm 1000KVA. Kiến nghị lắp đặt thêm 9 trạm mới với tổng công suất đặt là 10.000KVA. Như vậy có thể cung cấp tin cậy cho toàn Thị trấn mà không gây quá tải cho máy biến áp.

+ Các trạm 22/0,4kV dùng trạm xây hoặc trạm ki-ốt đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Trạm 22/0,4kV mới có công suất 400kVA cho sinh hoạt công cộng.

- Lưới hạ áp 0,4kV:

+ Mạng lưới 0,4kV hiện có tại các tuyến liên thôn vẫn giữ nguyên. Sẽ cải tạo các tuyến điện sinh hoạt đến từng hộ tiêu thụ.

+ Các tuyến 0,4kV có tiết diện bé sẽ cải tạo nâng cấp tiết diện đảm bảo cung cấp điện.

+ Đường dây 0,4kV bố trí đi nổi dùng dây nhôm cách điện PVC hoặc cáp vặn xoắn ABC.

+ Đường trục ABC (4x95) trở lên.

+ Đường nhánh ABC (4x50) trở lên.

Kết cấu lưới hạ thế 0,4kV theo mạng hình tia.

- Lưới chiếu sáng:

+ Hoàn chỉnh toàn bộ mạng lưới chiếu sáng. Tất cả các trục đường có mặt cắt lớn hơn 4m đều được chiếu sáng;

+ Các trục đường trung tâm, xây dựng mới tuyến chiếu sáng bố trí đi ngầm dùng cáp XLPE;

+ Tuyến chiếu sáng trong khu dân cư bố trí đi nổi kết hợp với tuyến điện 0,4kV cấp điện cho sinh hoạt.

#### **7.4. Quy hoạch cấp nước:**

a) Nguồn nước: Chọn nguồn cấp nước cho đô thị Hòa Lộc theo dự án cấp nước sạch cho dân cư ven biển lấy từ nhà máy nước đặt tại khu vực cảng cá Cảng Cá Hòa Lộc có công suất 22.000 m<sup>3</sup>/ng.đêm.

- Xây dựng nhà máy nước đặt tại khu vực gần hồ (thuộc Kênh De) có công suất 5.936 m<sup>3</sup>/ng.đêm.

b) Tổng nhu cầu sử dụng nước: Tổng nhu cầu dùng nước đến năm 2025 khoảng 5.936 m<sup>3</sup>/ng.đêm;

c) Mạng lưới đường ống cấp nước: Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng vòng kết hợp với mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác;

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

a) Tổng nhu cầu thoát nước thải giai đoạn 2025 là:

- Tổng nhu cầu thoát nước thải sinh hoạt là: 1.930m<sup>3</sup>/ng.đêm.
- Tổng nhu cầu thoát nước thải công nghiệp là: 1.334m<sup>3</sup>/ng.đêm.

b) Giải pháp thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt:

+ Giải pháp thoát nước bản cho cả đô thị là hệ thống thoát nước chung, đảm bảo các hộ dân cư, cơ quan và công trình công cộng đều có bề tự hoại để xử lí nước bản trước khi chảy vào hệ thống cống chung.

+ Nước thải bệnh viện và các cơ sở y tế cần phải xử lý cục bộ trong từng bệnh viện đạt tiêu chuẩn vệ sinh cho phép mới được xả vào cống.

+ Bố trí 01 trạm xử lý nước thải sinh hoạt tại khu vực phía Nam khu đô thị với công suất là 1.930m<sup>3</sup>/ng.đ với diện tích khoảng 1.0ha.

- Nước thải sản xuất kinh doanh - tiểu thủ công nghiệp:

+ Xây dựng trạm xử lý chung cho từng cụm công nghiệp lớn, trước khi xử lý tập trung, nước thải của các nhà máy, xí nghiệp trong cụm công nghiệp đó phải được xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn theo quy định;

+ Bố trí 01 trạm xử lý cho cụm công nghiệp dịch vụ nghề cá với công suất đến 2025 là 1.334 m<sup>3</sup>/ng.đ.

#### **7.6. Thông tin liên lạc:**

a) Dự báo nhu cầu dùng mạng:

- Mật độ thuê bao tới năm 2025: 50 máy/100dân;
- Dung lượng thuê bao tới năm 2025: 10.000\*50/100 dân = 5.000 thuê bao.

b) Định hướng mạng lưới thông tin liên lạc

- Đối với khu đô thị, đề xuất xây dựng tổng đài tandem dung lượng 5.000 thuê bao. Tổng đài tandem này được kết nối từ tổng đài trung tâm huyện Hậu Lộc bởi tuyến cáp quang đi ngầm. Tổng chiều dài cáp thông tin liên lạc khoảng  $L=5.768\text{m}$ .

- Từ tổng đài tandem này sẽ xây dựng mạng lưới tổng đài nội hạt (tổng đài vệ tinh) tới các vùng trong khu đô thị Hòa Lộc. Từ các tổng đài nội hạt này, sẽ kéo các tuyến cáp đến các tủ cáp trong khu vực, từ các tủ cáp đầu nối tới hộp cáp và từ hộp cáp sẽ dẫn đến các thuê bao (thiết bị đầu cuối).

### **7.7. Vệ sinh môi trường:**

- Tổng khối lượng chất thải rắn giai đoạn 2025 là: 8,5tấn/ng.đêm;

- Trong khu vực lập quy hoạch chỉ làm công tác thu gom rác thải, sau đó đưa về khu xử lý phía Tây Bắc khu đô thị;

- Chất thải rắn sinh hoạt: Trong các đơn vị ở phải thiết kế các vị trí thu gom rác hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom và chuyển đến bãi xử lý rác thải của toàn đô thị. Chất thải cần được phân loại tại nguồn, thành chất thải rắn vô cơ để tái chế và chất thải rắn hữu cơ để chôn lấp tại khu xử lý chất thải rắn chung.

- Chất thải rắn công nghiệp: Cần phân loại chất thải ngay tại nguồn, tận thu, tái sử dụng. Phần chất thải rắn không sử dụng được vận chuyển ra ngoài đổ vào bãi chôn lấp cùng với rác thải sinh hoạt. Chất thải rắn độc hại phải có phương án xử lý riêng.

- Trên trục phố chính khu trung tâm thương mại, khu vực bến xe công cộng nghiên cứu bố trí các khu vệ sinh công cộng hoặc vệ sinh lưu động.

- Nghĩa trang: Quy hoạch nghĩa địa tập trung với diện tích 4,39 ha, tránh ô nhiễm môi trường và khu vực dân cư sinh sống. Các nghĩa trang hiện trạng nâng cấp cải tạo thành công viên nghĩa trang.

## **8. Quy hoạch xây dựng đợt đầu:**

### **8.1. Hệ thống hạ tầng xã hội:**

a) Các khu dân cư phát triển mới:

Nhà ở liên kế: Nhanh chóng tạo ra bộ mặt cho đô thị mới trên cơ sở gắn với các trục giao thông tạo thành các phố dịch vụ thương mại, tầng 1 làm dịch vụ, tầng 2 trở lên phục vụ ở.

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; tổ chức các cơ sở dịch vụ theo các cấp khác nhau để đáp ứng cho nhu cầu phục vụ phát triển đô thị.

c) Cây xanh: Sử dụng triệt để diện tích cây xanh, kết hợp đầu tư các tuyến giao thông (đường dạo) tạo cảnh quan cho đô thị

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

a) Giao thông:

- Đầu tư nâng cấp tuyến đường liên xã;

- Tập trung hoàn thành các dự án đang được triển khai các tuyến đường chính đi các xã lân cận;

- Cải tạo và xây dựng mới các tuyến đường trục Đông - Tây, tuyến đường trục Bắc - Nam trong đô thị theo đúng quy hoạch tạo không gian mới cho đô thị;

- Lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu ở mới mở rộng, phục vụ yêu cầu phát triển đô thị mới.

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

c) Cấp nước: Mở rộng, nâng công suất thêm trạm bơm giếng nước ngầm tại nhà máy nước Ngự Lộc hiện trạng.

d) 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 thu gom rác tập chung;

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



### **8.3. Lộ trình thời gian thực hiện.**

Lộ trình thực hiện quy hoạch chung xây dựng đô thị Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá được chia làm các giai đoạn thực hiện như sau:

a) Giai đoạn từ năm 2017 đến năm 2020:

Thực hiện chuẩn bị đầu tư, đền bù, san nền, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

+ Tiến hành san nền;

+ Xây dựng hệ thống cấp, thoát nước;

+ Xây dựng hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc;

+ Xây dựng hệ thống đường giao thông nội bộ trong khu vực;

+ Xây dựng các công trình.

b) Giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2025:

Thực hiện xây dựng và hoàn chỉnh Dự án.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

a) Sở Xây dựng có trách nhiệm:

Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025 cho địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

b) UBND huyện Hậu Lộc có trách nhiệm:

- Phối hợp với Sở xây dựng và các đơn vị liên quan tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch phân khu được duyệt trong thời gian 30 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại Điều 53, 54 của Luật Quy hoạch đô thị.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (thực hiện đúng theo quy định tại Điều 57 của Luật quy hoạch đô thị).

- Tổ chức, chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.

- 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.

**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 Hậu Lộc; 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.
- H1.(2016)QDPD QHC DT Hoa Loc Hau Loc

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Đình Xứng**