

Số: /QĐ-UBND

Hậu Lộc, ngày tháng năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư mới đô thị Diêm Phố, xã Minh Lộc  
và xã Hưng Lộc, huyện Hậu Lộc**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HẬU LỘC**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 30/8/2019 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn quốc gia về công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 4360/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2070;

Căn cứ Quyết định số 1452/QĐ-UBND ngày 12/4/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung đô thị ven biển (Diêm Phố), huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 3312/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021, huyện Hậu Lộc; Quyết định số 2553/QĐ-UBND ngày 17/7/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2023 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, huyện Hậu Lộc;

Căn cứ Quyết định số 3291/QĐ-UBND ngày 24/11/2017 của UBND huyện Hậu Lộc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới đô thị Diêm Phố, huyện Hậu Lộc; Điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 và Quyết định số 4748/QĐ-UBND ngày 09/11/2020 của UBND huyện Hậu Lộc;

Căn cứ Quyết định số 4007/QĐ-UBND ngày 03/10/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu dân cư mới Diêm Phố tại xã Hưng Lộc và xã Minh Lộc huyện Hậu Lộc;

Căn cứ Công văn số 13726/UBND-CN ngày 18/9/2023 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc chủ trương lập điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới đô thị Diêm Phố, xã Minh Lộc và xã Hưng Lộc, huyện Hậu Lộc;

Căn cứ Công văn số 464/UBND-CN ngày 09/01/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ủy quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới đô thị Diêm Phố, xã Hưng Lộc và xã Minh Lộc, huyện Hậu Lộc;

Căn cứ Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 22/01/2024 của UBND huyện Hậu Lộc về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới đô thị Diêm Phố, xã Minh Lộc và xã Hưng Lộc, huyện Hậu Lộc;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế - Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 38/BC-KTHT ngày 01/6/2024 về Đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới đô thị Diêm Phố, xã Minh Lộc và xã Hưng Lộc, huyện Hậu Lộc (kèm theo Tờ trình số 06/TTr-ADI ngày 25/04/2024 của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng ADI).

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới đô thị Diêm Phố, xã Minh Lộc và xã Hưng Lộc, huyện Hậu Lộc với các nội dung như sau:

**1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực điều chỉnh quy hoạch chi tiết:**

**1.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:** Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Minh Lộc và xã Hưng Lộc. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất Nông nghiệp;
- Phía Nam: Giáp đất Nông nghiệp;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư xã Ngư Lộc;
- Phía Tây: Giáp đường bộ ven biển.

## **1.2. Diện tích lập quy hoạch: 258.737,5m<sup>2</sup>**

**1.3. Tính chất, Chức năng:** Là khu dân cư mới thuộc đô thị ven biển (Diêm Phố), huyện Hậu Lộc, gồm các khu dân cư phát triển mới, dân cư tái định cư và dân cư hiện trạng cải tạo gắn với các công trình công cộng, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn đô thị.

## **2. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:**

*a) Chỉ tiêu về dân số:* Dân số dự kiến khoảng 3.500 người (bao gồm cả dân số hiện trạng).

*b) Chỉ tiêu sử dụng đất:*

- Đất ở: Khoảng 31,16 m<sup>2</sup>/người;
- Đất giao thông: Khoảng 32,82m<sup>2</sup>/người;
- Đất cây xanh: 2,01 m<sup>2</sup>/người;
- Đất bãi đỗ xe: 2,50 m<sup>2</sup>/người.

*c) Các chỉ tiêu xây dựng:*

- Công trình nhà ở: Tầng cao từ 2 - 5 tầng, mật độ xây dựng 60 - 100%;
- Công trình nhà ở biệt thự: Tầng cao từ 2 - 5 tầng, mật độ xây dựng 70 - 80%.

*d) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:*

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 1.500kWh/người.năm;
- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 120L/người/ngày.đêm;
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,0kg/người/ngày/đêm;
- Chỉ tiêu, yêu cầu san nền kỹ thuật: Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo khả năng tiêu thoát nước và không ảnh hưởng đến khu vực hiện trạng dân cư.

- Chỉ tiêu kỹ thuật giao thông:

+ Quy mô mặt cắt, kết cấu mặt đường theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn Việt Nam, đảm bảo lưu thông an toàn, thuận lợi cho các phương tiện giao thông;

+ Độ dốc dọc tối đa của đường  $i_{max} = 4\%$ ; Độ dốc ngang mặt đường  $i_n = 2\%$ ; Bán kính cong bó vỉa tại các ngã 3,4:  $R = 8 - 15m$ .

- Các tiêu chuẩn khác: Các chỉ tiêu khác về môi trường như tiếng ồn, khí thải, rác thải, nước thải, phòng chống cháy nổ, vệ sinh công nghiệp, khoảng cách ly tuân thủ theo quy chuẩn và các quy định của Nhà nước.

**3. Cơ cấu sử dụng đất:** Tổng diện tích đất lập quy hoạch là 258.737,50 m<sup>2</sup>.

**Bảng chi tiết cơ cấu sử dụng đất**

| TT       | Phân loại đất       | Ký hiệu | Số lô      | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SĐĐ (lần) | Tỷ lệ (%)    |
|----------|---------------------|---------|------------|-----------------------------|----------|-----------------|-----------------|--------------|
| <b>I</b> | <b>Đất dân cư</b>   | -       | <b>846</b> | <b>109.052,53</b>           | -        | -               | -               | <b>42,15</b> |
| 1        | Đất ở hiện trạng    | HT      | -          | 8.651,21                    | -        | -               | -               | 3,34         |
|          | Đất ở hiện trạng 01 | HT-01   | -          | 1.314,47                    | -        | -               | -               | -            |
|          | Đất ở hiện trạng 02 | HT-02   | -          | 7.109,55                    | -        | -               | -               | -            |
|          | Đất ở hiện trạng 03 | HT-03   | -          | 227,19                      | -        | -               | -               | -            |
| 2        | Đất tái định cư     | TDC     | 66         | 5.796,07                    | 65-100   | 2-5             | 1,3-5,0         | 2,24         |
|          | Đất tái định cư 01  | TDC-01  | 05         | 288,88                      | 95-100   | 2-5             | 1,9-5,0         | -            |
|          | Đất tái định cư 02  | TDC-02  | 15         | 1.100,11                    | 95-100   | 2-5             | 1,9-5,0         | -            |
|          | Đất tái định cư 03  | TDC-03  | 16         | 1.987,06                    | 65-90    | 2-5             | 1,3-5,0         | -            |
|          | Đất tái định cư 04  | TDC-04  | 11         | 953,52                      | 85-100   | 2-5             | 1,7-5,0         | -            |
|          | Đất tái định cư 05  | TDC-05  | 19         | 1.466,5                     | 85-100   | 2-5             | 1,7-5,0         | -            |
| 3        | Đất ở mới           | LK      | 674        | 74.802,10                   | 60-100   | 2-5             | 1,2-5,0         | 28,91        |
|          | Đất ở liền kề 1     | LK-01   | 15         | 1.920,57                    | 70-90    | 2-5             | 1,4-4,5         | -            |
|          | Đất ở liền kề 2     | LK-02   | 28         | 3.357,5                     | 80-90    | 2-5             | 1,6-4,5         | -            |
|          | Đất ở liền kề 3     | LK-03   | 20         | 2.370,0                     | 80-90    | 2-5             | 1,6-4,5         | -            |
|          | Đất ở liền kề 4     | LK-04   | 20         | 2.361,0                     | 80-90    | 2-5             | 1,6-4,5         | -            |
|          | Đất ở liền kề 5     | LK-05   | 27         | 2.623,05                    | 85-95    | 2-5             | 1,7-4,75        | -            |
|          | Đất ở liền kề 6     | LK-06   | 21         | 2.158,88                    | 75-100   | 2-5             | 1,5-5,0         | -            |
|          | Đất ở liền kề 7     | LK-07   | 03         | 382,18                      | 75-100   | 2-5             | 1,5-5,0         | -            |
|          | Đất ở liền kề 8     | LK-08   | 09         | 1.240,01                    | 75-90    | 2-5             | 1,5-4,5         | -            |
|          | Đất ở liền kề 9     | LK-09   | 17         | 1.566,0                     | 90-100   | 2-5             | 1,8-5,0         | -            |
|          | Đất ở liền kề 10    | LK-10   | 19         | 1.791,0                     | 85-100   | 2-5             | 1,7-5,0         | -            |
|          | Đất ở liền kề 11    | LK-11   | 18         | 2.569,77                    | 75-90    | 2-5             | 1,5-4,5         | -            |
|          | Đất ở liền kề 12    | LK-12   | 11         | 1.360,61                    | 80-90    | 2-5             | 1,6-4,5         | -            |
|          | Đất ở liền kề 13    | LK-13   | 06         | 750,26                      | 80-90    | 2-5             | 1,6-4,5         | -            |
|          | Đất ở liền kề 14    | LK-14   | 24         | 2.854,75                    | 75-90    | 2-5             | 1,5-4,5         | -            |
|          | Đất ở liền kề 15    | LK-15   | 24         | 2.844,0                     | 85-90    | 2-5             | 1,7-4,5         | -            |
|          | Đất ở liền kề 16    | LK-16   | 26         | 3.075,32                    | 80-90    | 2-5             | 1,6-4,5         | -            |
|          | Đất ở liền kề 17    | LK-17   | 10         | 1.493,63                    | 60-85    | 2-5             | 1,2-4,25        | -            |
|          | Đất ở liền kề 18    | LK-18   | 10         | 1.320,1                     | 80-85    | 2-5             | 1,6-4,25        | -            |
|          | Đất ở liền kề 19    | LK-19   | 10         | 1.286,58                    | 80-85    | 2-5             | 1,6-4,25        | -            |
|          | Đất ở liền kề 20    | LK-20   | 06         | 896,69                      | 65-85    | 2-5             | 1,3-4,25        | -            |
|          | Đất ở liền kề 21    | LK-21   | 27         | 3.006,98                    | 70-90    | 2-5             | 1,4-4,5         | -            |
|          | Đất ở liền kề 22    | LK-22   | 32         | 3.215,15                    | 85-100   | 2-5             | 1,7-5,0         | -            |
|          | Đất ở liền kề 23    | LK-23   | 22         | 2.195,93                    | 85-95    | 2-5             | 1,7-4,75        | -            |
|          | Đất ở liền kề 24    | LK-24   | 24         | 2.304,0                     | 90-95    | 2-5             | 1,8-4,75        | -            |
|          | Đất ở liền kề 25    | LK-25   | 19         | 1.939,13                    | 75-95    | 2-5             | 1,5-4,75        | -            |

|             |                                  |             |     |                   |        |     |          |              |
|-------------|----------------------------------|-------------|-----|-------------------|--------|-----|----------|--------------|
|             | Đất ở liền kề 26                 | LK-26       | 06  | 921,27            | 60-85  | 2-5 | 1,2-4,25 | -            |
|             | Đất ở liền kề 27                 | LK-27       | 10  | 1.252,16          | 80-90  | 2-5 | 1,6-4,5  | -            |
|             | Đất ở liền kề 28                 | LK-28       | 09  | 1.326,11          | 60-85  | 2-5 | 1,2-4,25 | -            |
|             | Đất ở liền kề 29                 | LK-29       | 10  | 1.103,61          | 65-95  | 2-5 | 1,3-4,75 | -            |
|             | Đất ở liền kề 30                 | LK-30       | 10  | 990,75            | 90-95  | 2-5 | 1,8-4,75 | -            |
|             | Đất ở liền kề 31                 | LK-31       | 10  | 989,49            | 90-95  | 2-5 | 1,8-4,75 | -            |
|             | Đất ở liền kề 32                 | LK-32       | 10  | 1.074,51          | 70-95  | 2-5 | 1,4-4,75 | -            |
|             | Đất ở liền kề 33                 | LK-33       | 18  | 1.708,91          | 90-100 | 2-5 | 1,8-5,0  | -            |
|             | Đất ở liền kề 34                 | LK-34       | 20  | 1.920,0           | 90-95  | 2-5 | 1,8-4,75 | -            |
|             | Đất ở liền kề 35                 | LK-35       | 11  | 1.261,59          | 70-95  | 2-5 | 1,4-4,75 | -            |
|             | Đất ở liền kề 36                 | LK-36       | 11  | 1.057,33          | 85-100 | 2-5 | 1,7-5,0  | -            |
|             | Đất ở liền kề 37                 | LK-37       | 20  | 1.800,0           | 95-100 | 2-5 | 1,9-5,0  | -            |
|             | Đất ở liền kề 38                 | LK-38       | 18  | 1.650,22          | 85-100 | 2-5 | 1,7-5,0  | -            |
|             | Đất ở liền kề 39                 | LK-39       | 09  | 1.198,07          | 70-85  | 2-5 | 1,4-4,25 | -            |
|             | Đất ở liền kề 40                 | LK-40       | 22  | 2.312,94          | 75-85  | 2-5 | 1,5-4,25 | -            |
|             | Đất ở liền kề 41                 | LK-41       | 20  | 2.040,0           | 85-90  | 2-5 | 1,7-4,5  | -            |
|             | Đất ở liền kề 42                 | LK-42       | 12  | 1.312,05          | 75-90  | 2-5 | 1,5-4,5  | -            |
| 4           | Đất ở biệt thự                   | BT          | 106 | 19.803,15         | 70-85  | 2-3 | 1,4-2,4  | 7,65         |
|             | Đất ở biệt thự 1                 | BT-01       | 22  | 3.710,0           | 65-80  | 2-3 | 1,3-2,4  |              |
|             | Đất ở biệt thự 2                 | BT-02       | 44  | 9.498,62          | 65-70  | 2-3 | 1,3-2,1  |              |
|             | Đất ở biệt thự 3                 | BT-03       | 28  | 4.571,66          | 70-80  | 2-3 | 1,4-2,4  |              |
|             | Đất ở biệt thự 4                 | BT-04       | 12  | 2.022,87          | 70-85  | 2-3 | 1,4-2,55 |              |
| <b>II</b>   | <b>Đất công cộng, dịch vụ</b>    | -           | -   | <b>22.772,32</b>  | -      | -   | -        | <b>8,80</b>  |
| 1           | Đất di tích                      | DT          | -   | 5.686,69          | 20-40  | 1-2 | 0,2-0,8  | 2,20         |
| 2           | Đất đài tưởng niệm liệt sỹ       | VH          | -   | 590,29            | 20     | 1   | 0,2      | 0,23         |
| 3           | Đất nhà văn hóa                  | NVH         | -   | 4.742,42          | 40     | 1-2 | 0,4-0,8  | 1,83         |
|             | Nhà văn hóa 01                   | NVH-01      | -   | 1.270,47          | 40     | 1-2 | 0,4-0,8  | -            |
|             | Nhà văn hóa 02                   | NVH-02      | -   | 2.936,00          | 40     | 1-2 | 0,4-0,8  | -            |
|             | Nhà văn hóa 03                   | NVH-03      | -   | 535,95            | 40     | 1-2 | 0,4-0,8  | -            |
| 4           | Đất giáo dục                     | -           | -   | 11.752,92         | 40     | 1-3 | 0,4-1,2  | 4,54         |
|             | Trường tiểu học Hưng Lộc 2       | TH          | -   | 9.644,43          | 40     | 1-3 | 0,4-1,2  | 3,73         |
|             | Trường mầm non                   | MN          | -   | 2.108,49          | 40     | 1-3 | 0,4-1,2  | 0,81         |
| <b>III</b>  | <b>Đất công viên, TDTT</b>       | -           | -   | <b>10.036,45</b>  | -      | -   | -        | <b>3,88</b>  |
| 1           | Đất công viên                    | CV          | -   | 7.048,31          | -      | -   | -        | 2,72         |
| 2           | Đất thể dục thể thao             | TDTT        | -   | 2.988,14          | 5      | 1-2 | 0,05-0,1 | 1,15         |
| <b>VI</b>   | <b>Đất giao thông</b>            | -           | -   | <b>114.858,77</b> | -      | -   | -        | <b>44,39</b> |
| 1           | Đất bãi đỗ xe                    | P           | -   | 8.759,12          | -      | -   | -        | -            |
| 2           | Đất giao thông nội khu           | GT          | -   | 106.099,65        | -      | -   | -        | -            |
| <b>V</b>    | <b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b> | <b>HTKT</b> | -   | <b>2.017,43</b>   | -      | -   | -        | <b>0,78</b>  |
| 1           | Trạm XLNT và tập kết rác 01      | HTKT-01     | -   | 1.482,67          | -      | -   | -        | -            |
| 2           | Trạm XLNT và tập kết rác 02      | HTKT-02     | -   | 534,76            | -      | -   | -        | -            |
| <b>Tổng</b> |                                  |             |     | <b>258.737,5</b>  | -      | -   | -        | <b>100,0</b> |

#### **4. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng lô đất:**

##### **4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất đô thị:**

###### *a) Đất ở:*

- Đất ở hiện trạng: Là các khu vực đất ở nhà ở dân cư hiện hữu tại khu vực được ổn định và cải tạo chỉnh trang và khớp nối đồng bộ trong không gian chung của khu đô thị mới. Tổng diện tích là: 8.651,21m<sup>2</sup>.

- Đất ở tái định cư: Nhằm phục vụ nhu cầu GPMB, tái định cư cho việc xây dựng, cải tạo các khu vực chức năng và hệ thống hạ tầng khu đô thị mới Diêm Phố và các dự án khác, vị trí các khu vực đất tái định cư tiếp giáp với các khu vực dân cư hiện hữu và tiếp cận thuận lợi với hệ thống HTXH, HTKT khu vực, tổng diện tích: 5.796,07m<sup>2</sup>, bao gồm 66 lô; diện tích các lô từ 55,87-288,88m<sup>2</sup>. MĐXD từ 65-100%.

- Đất ở mới: Được bố trí với các loại hình nhà ở chia lô liền kề và nhà ở biệt thự. Tổng diện tích: 94.605,25m<sup>2</sup>, bao gồm 780 lô. Trong đó:

+ Đất ở liền kề: Tổng diện tích 74.802,1m<sup>2</sup>, bao gồm 674 lô; diện tích các lô từ 72,89-268,69m<sup>2</sup>; tầng cao 2-5 tầng, mật độ xây dựng 60-100%.

+ Đất ở biệt thự: Tổng diện tích: 19.803,15m<sup>2</sup>, bao gồm 106 lô; diện tích các lô từ 137,86-217,25m<sup>2</sup>; tầng cao 2-3 tầng; mật độ xây dựng 70-85%.

*b) Đất công cộng - dịch vụ:* Với tổng diện tích 22.772,32m<sup>2</sup>, bao gồm đất di tích, đất văn hóa, đất trường tiểu học, trường mầm non và đất các nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng. Trong đó:

- Đất di tích: Diện tích 5.686,69m<sup>2</sup>, là khu vực di tích lịch sử cấp Quốc gia đền thờ Đô Đốc Quận Công Nguyễn Húy Thành.

- Đất văn hóa: Diện tích 590,29m<sup>2</sup> là đài tưởng niệm liệt sỹ hiện trạng của xã Hưng Lộc.

- Đất trường mầm non: Diện tích 2.108,49m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng 20-40%, tầng cao 1-3 tầng.

- Trường tiểu học: Diện tích: 9.644,43m<sup>2</sup>, tầng cao 1-3 tầng; mật độ xây dựng 20-40%.

- Nhà văn hoá, sinh hoạt cộng đồng: Tổng diện tích 4.742,42m<sup>2</sup>, bao gồm 03 nhà văn hóa để phục vụ sinh hoạt cộng đồng của người dân trong khu đô thị và khu vực xung quanh.

*c) Đất cây xanh - TDTT:* Nhằm đem lại không gian khu dân cư mới có cảnh quan xanh và nhiều tiện ích, bố trí các khu vực công viên cây xanh, khuôn viên vườn hoa, các khu vực luyện tập TDTT đảm bảo tiêu chuẩn đô thị cả về quy mô và bán kính phục vụ cho khu vực. Trong đó:

- Đất công viên, cây xanh: Tổng diện tích: 7.048,31m<sup>2</sup>. Là không gian mở với các khuôn viên cây xanh, đường dạo và các thiết kế cảnh quan khác. Tổng diện tích: 7.048,31m<sup>2</sup>.

- Đất thể dục thể thao: Tổng diện tích: 2.988,14m<sup>2</sup>. Là khu hoạt động thể dục thể thao của người dân trong khu đô thị và khu vực xung quanh.

*d) Đất giao thông:* Với tổng diện tích 114.858,77m<sup>2</sup>, bao gồm đất giao thông và đất bãi đỗ xe. Trong đó:

- Đất giao thông: Tổng diện tích 106.099,65m<sup>2</sup>, được thiết kế hài hòa, mạch lạc, tạo nên sự thông thoáng, hiện đại, là điểm kết nối các khu chức năng trong khu vực và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

- Đất bãi đỗ xe: Tổng diện tích 8.759,12m<sup>2</sup>, bao gồm 06 vị trí, được bố trí phân tán nhằm đáp ứng nhu cầu đỗ xe tập trung của khu dân đô thị.

*e) Đất hạ tầng kỹ thuật khác (trạm xử lý nước thải và tập kết rác):* Với tổng diện tích 2.017,43m<sup>2</sup>, bao gồm 02 khu, được bố trí phía Đông và phía Nam khu đô thị, là khu xử lý nước thải tập trung và điểm tập kết rác của khu đô thị.

#### **4.2. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị:**

- Không gian khu đô thị mới Diêm Phố cơ bản tuân thủ theo đúng phương án Quy hoạch chung đô thị đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1452/QĐ-UBND ngày 12/04/2024, trong đó hệ thống hạ tầng khung được định hình bởi tuyến đường Tỉnh 526, đường bộ ven biển và các trục đường đô thị khác. Đây cũng là yếu tố quan trọng cho việc điều chỉnh hệ thống giao thông khu đô thị đảm bảo khớp nối đồng bộ và tiếp cận, sử dụng hiệu quả.

- Khu đô thị mới Diêm Phố thuộc khu vực trung tâm đô thị ven biển, huyện Hậu Lộc, với lợi thế về vị trí khi tiếp cận thuận lợi đến các khu vực chức năng quan trọng đô thị như: trung tâm hành chính - chính trị; quảng trường; trung tâm văn hoá - TDTT; Trung tâm y tế; trường PTTH, các trung tâm TMDV... Theo đó, việc điều chỉnh tổng thể không gian Khu đô thị nhằm tận dụng tối đa các ưu thế nêu trên và tạo lập khu đô thị mới đồng bộ, hiện đại theo tiêu chuẩn, đóng góp tích cực trong việc xây dựng hình ảnh, diện mạo đô thị.

- Không gian kiến trúc, cảnh quan được điều chỉnh nhằm tạo tính hấp dẫn, linh hoạt với việc phân bố phù hợp các không gian cây xanh, công trình công cộng và các tiện ích khác.

- Bổ sung các bãi đỗ xe và không gian cây xanh, vườn hoa sử dụng công cộng tại các nhóm ở, khu ở theo tiêu chuẩn đô thị đảm bảo quy mô, bán kính phục vụ. Ngoài ra tại các không gian công cộng - dịch vụ và các vị trí tập trung đông người, phương tiện đã bổ sung các bãi đỗ xe (giao thông tĩnh) nhằm hỗ trợ hoạt động và đáp ứng nhu cầu đỗ xe trong quá trình sử dụng.

- Xây dựng không gian mở, điểm nhấn cho khu đô thị mới với công viên

trung tâm có hướng tiếp cận chính từ đường tỉnh 526, vị trí trung tâm công viên được bố trí tháp cao có thiết kế độc đáo, ấn tượng gắn với các trang trí mỹ thuật khác tạo thành biểu tượng quan trọng Khu đô thị và khu vực.

- Cơ bản ổn định dân cư hiện trạng khu vực tiếp giáp với đường tỉnh 526, tập trung cải tạo, chỉnh trang về hình thức kiến trúc công trình, hệ thống hạ tầng nhằm tạo sự đồng bộ và hài hoà với không gian chung của Khu đô thị mới.

- Các mô hình nhà ở mới trong khu đô thị được bố trí linh hoạt gắn với vị trí lô đất nhằm khai thác tối ưu lợi thế về vị trí, trong đó nhà ở biệt thự được tổ chức tiếp giáp với các khu vực có lợi thế về cảnh quan như: công viên, trục đường quan trọng, các vị trí tiếp giáp với các công trình, chức năng quan trọng khác của đô thị tại khu vực như trung tâm TĐTT, công viên, quảng trường..vv. Còn lại là mô hình nhà ở chia lô được thiết kế đồng bộ, hiện đại sẽ đem lại không gian mới mang tính điển hình cho nhà ở đô thị tại khu vực.

## **5. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến từng lô đất:**

### **5.1. Quy hoạch san nền:**

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ không chế của các trục trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng dân cư đang ổn định.

- Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền nhỏ nhất là  $i = 0,04\%$ . Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực là cao ở phía Nam thấp dần về phía Bắc.

- Cao độ san nền cao nhất: + 3,9m; Cao độ san nền thấp nhất: + 2,6m.

### **5.2. Quy hoạch giao thông:** Tuân thủ theo Quy hoạch chung đô thị Ven Biển (Diêm Phố), huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045 đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 1452/QĐ-UBND ngày 12/04/2024, trong đó.

*\* Giao thông đối ngoại:*

- Đường bộ ven biển (MCN 1-1): Lộ giới 48,0m; mặt đường chính  $7,5m \times 2 = 15m$ ; GPC giữa 3,0m; GPC ngoài  $2,5m \times 2 = 5m$ , mặt đường gom  $7,5m \times 2 = 15m$ , hè đường  $5,0m \times 2 = 10m$ .

- Đường Tỉnh 526 (MCN 2-2): Lộ giới 25,0m; mặt đường  $7,5m \times 2 = 15m$ ; hè đường  $5,0m \times 2 = 10m$ .

*\* Tuyến đường chính khu vực:*

- Tuyến đường D09 (MCN 2-2): Lộ giới 25,0m; mặt đường  $7,5m \times 2 = 15m$ ; hè đường  $5,0m \times 2 = 10m$ .



- Tuyến đường N08 (MCN 3-3): Lộ giới 20,5m; mặt đường 2x5,25m; hè đường 2x5,0m.

\* *Giao thông nội bộ*: Các tuyến giao thông nội bộ: N01, N02...N09 và D01, D02, D03...D10 được thiết kế theo dạng ô bàn cờ, theo hướng Đông Tây, Bắc Nam kết nối các khu chức năng trong khu đô thị và khu vực lân cận, cụ thể:

- Mặt cắt ngang 4-4: Lộ giới 17,5m; mặt đường 3,75mx2; hè đường 2x5,0m.
- Mặt cắt ngang 3-3: Lộ giới 14,5m; mặt đường 3,75mx2; hè đường 2x3,5m.

### **5.3. Quy hoạch thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt và phân thành 2 lưu vực thoát như sau:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Bắc Đường tỉnh 526, nước mưa tập trung về 3 trục tiêu hiện trạng, sau đó thoát ra Sông Lèn qua cống Tứ Dân và cống Bắp Sen.

+ Lưu vực 2: Khu vực phía Nam Đường tỉnh 526, nước mưa tập trung về kênh tiêu hiện trạng, sau đó thoát ra Kênh De qua cống Minh Hùng và Minh Hợp.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tự chảy, chu kỳ lặp lại mực nước ngập tính toán là 10 năm, đảm bảo phù hợp với tình hình hiện trạng, các quy hoạch và các dự án xung quanh và định hướng QHC đô thị đảm bảo khu vực lập quy hoạch không bị ngập úng, khả năng tiêu thoát nhanh, hiệu quả.

- Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn từ D600 -D1000. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là 1/D và độ sâu chôn cống ban đầu  $H = 0,7m$ . Giếng thu kiểu trực tiếp có khoảng cách 30-40m.

- Hệ thống giếng thu nước dọc tuyến đường N06 (ĐT.526) được thiết kế bằng các cống ngang đường, sau khi đồ án được phê duyệt, trong bước lập báo cáo nghiên cứu khả thi, phải có sự chấp thuận và cấp phép thi công của cơ quan có thẩm quyền.

- Xây dựng cống thoát nước mưa D600; D800 và D1000 dọc tuyến đường D05, đường N06 (ĐT.526) và tuyến đường D10 thu gom nước cho khu vực dân cư hiện trạng phía Đông tuyến đường D05; dân cư hiện trạng phía Nam đường tỉnh 526 và đấu nối với các cống hiện trạng ngang đường tỉnh 526 để thoát về mương tiêu hiện có phía Bắc khu vực lập quy hoạch sau đó thoát về sông Lèn, cống thoát nước mưa này là tuyến độc lập và không đấu nối với mạng lưới thoát nước mưa của dự án.

- Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

### **5.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Tổng nhu cầu sử dụng nước tại khu đô thị khoảng 580,0m<sup>3</sup>/ng.đêm.

- Nguồn nước cấp cho khu đất lập quy hoạch được đấu nối từ đường ống cấp nước D280 hiện có đi dọc theo tuyến đường tỉnh 526 từ nhà máy nước Minh Lộc.

- Hệ thống mạng lưới đường ống thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước cho sản xuất, sinh hoạt, cứu hỏa đến từng đối tượng dùng nước. Ống thiết kế là ống HDPE có đường kính từ 50mm - 110mm. Đường ống được thiết kế đi trong hành lang kỹ thuật của các tuyến đường, chiều sâu chôn ống tối thiểu là 0,5m, đỉnh ống có bố trí lưới cảnh báo để đảm bảo mạng lưới đường ống được hoạt động bình thường.

- Bố trí các trụ cứu hỏa loại nổi Ø100, nước phục vụ cứu hỏa được cấp chung với nước sinh hoạt, khoảng cách các trụ cứu hỏa 100 - 150m/trụ.

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

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Tổng công suất: 398,925m<sup>3</sup> (bằng 90% lượng cấp sinh hoạt).

- Nước thải được chia làm 02 khu vực để thu gom:

+ Khu vực phía Bắc đường N06 (ĐT.526) được thu gom vào cống tròn D300 chạy dọc theo hè đường về trạm xử lý nước thải tập trung (công suất 250m<sup>3</sup>/trạm) đặt ở phía Đông khu đô thị.

+ Khu vực phía Nam đường N06 (ĐT.526) được thu gom vào cống tròn D300 chạy dọc theo hè đường về trạm xử lý nước thải tập trung (công suất 250m<sup>3</sup>/trạm) đặt ở phía Nam khu đô thị.

+ Nước thải sau khi xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định, được đầu nối thoát ra hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch chung đô thị ven biển (Giai đoạn đầu khi hệ thống thoát nước đô thị ven biển (Diêm Phố) chưa được đầu tư đồng bộ, nước thải được xử lý tại 02 trạm xử lý nước thải đặt trong khu vực quy hoạch. Nước thải sau khi xử lý đảm bảo các tiêu chuẩn hiện hành sẽ được đầu nối vào mạng lưới thoát nước mưa của dự án sau đó thoát vào mạng lưới thoát nước khu vực hiện hữu. Khi hệ thống thoát nước đô thị được đầu tư đồng bộ, nước thải của khu vực quy hoạch sẽ được đầu nối vào mạng lưới thoát nước thải chung đô thị). Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở sẽ được xử lý qua bể tự hoại xây đúng cách trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải chung của khu quy hoạch.

### **5.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:**

- Nguồn điện: Được đầu nối từ tuyến điện trung thế lộ 373-E9.18 hiện trạng đi qua khu vực.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 2.660,0KVA.

- Mạng lưới trung áp: Tuyến đường dây 35(22)kV đi qua khu đô thị không phù hợp với phương án quy hoạch sẽ được dỡ bỏ và cải dịch hoàn trả, đầu tư tuyến điện trung thế mới để cấp điện cho các trạm biến áp xây dựng mới.

- Trạm biến áp: Giữ nguyên vị trí và công suất các trạm biến áp hiện trạng đang cung cấp nhu cầu sử dụng của các phụ tải hiện trạng. Xây dựng mới 07 trạm biến áp có công suất từ 320KVA đến 560KVA cấp điện cho khu vực lập quy

hoạch. Trạm biến áp xây mới đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải  $\leq 500$ ,m. Vị trí đặt trạm biến áp tại vị trí đất công cộng, cây xanh.

- Điện hạ thế: Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế từ các trạm biến áp đi dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ gom công tơ được chôn ngầm đất, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC. Kết cấu lưới hạ thế theo mạng hình tia.

- Điện chiếu sáng: Mạng lưới chiếu sáng hiện có trong khu vực dân cư sẽ được đi kết hợp với tuyến hạ thế 0,4KV cấp điện cho sinh hoạt. Mạng lưới chiếu sáng xây dựng mới, bố trí đi ngầm dọc vỉa hè khu vực quy hoạch.

### **5.7. Quy hoạch thu gom, xử lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:**

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt: 1,0kg người/ngđ.
- Rác thải công cộng, văn hóa, thể thao lấy bằng 15% rác thải sinh hoạt.
- Tổng khối lượng chất thải rắn: 3,97 tấn/ngđ.
- Chỉ tiêu thu gom 100%.
- Bố trí 02 điểm tập kết rác trong khuôn viên 02 trạm xử lý nước thải, với diện tích mỗi điểm tập kết khoảng 20,0m<sup>2</sup>.
- Trong các nhóm ở phải bố trí các vị trí thu gom rác hàng ngày đảm bảo vệ sinh môi trường trước khi được thu gom để xử lý.

### **5.8. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:**

- Nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực lập quy hoạch: 880,0 đường dây thuê bao.
- Hệ thống viễn thông thụ động của khu đô thị được đấu nối từ đường dây trên tuyến đường tỉnh 526 đi qua khu vực lập quy hoạch.

### **6. Giải pháp bảo vệ môi trường:**

- 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 trong khu dân cư. 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 90% đến 100% lượng rác thải, xóa bỏ các điểm rác tồn đọng trên vỉa hè, dưới lòng đường. Giảm phát sinh chất thải từ các hộ gia đình, khuyến khích thu nhặt, tái tuần hoàn chất thải.

## **7. Các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện; danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch:**

### **7.1. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:**

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (San nền, giao thông, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, PCCC, cây xanh);
- Bãi đỗ xe, nhà văn hóa;
- Nguồn vốn thực hiện: Vốn của Chủ đầu tư.

### **7.2. Danh mục các công trình xây dựng:**

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (San nền, giao thông, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, PCCC, cây xanh...) theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch được duyệt;
- Đầu tư xây dựng công trình nhà văn hóa;
- Đầu tư xây dựng nhà thô và hoàn thiện mặt trước các lô đất mặt đường Tỉnh lộ 526 (trừ các lô đất tái định cư), mặt đường bộ ven biển và các trục cảnh quan chính.

**8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị:** Ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới đô thị Diêm Phố, xã Minh Lộc và xã Hưng Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Liên danh Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng ADI và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ có trách nhiệm:

- Hoàn thiện, xuất bản hồ sơ đồ án quy hoạch được duyệt theo nội dung trên và bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án cho cơ quan quản lý về quy hoạch đô thị, cơ quan quản lý đất đai các cấp để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt làm cơ sở quản lý thực hiện;

- Phối hợp với UBND huyện Hậu Lộc, UBND xã Minh Lộc và Hưng Lộc trong công tác tổ chức công bố, công khai quy hoạch chi tiết chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện;

- Rà soát sự đồng bộ của các quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành khác liên quan với quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt để thực hiện điều chỉnh (nếu có) để đảm bảo đồng bộ giữa các quy hoạch;

- Khi thực hiện đầu tư dự án yêu cầu thực hiện đầy đủ các thủ tục đấu nối về hạ tầng kỹ thuật khu vực với cơ quan chủ quản liên quan, các hồ sơ về thiết kế xây dựng, đất đai, môi trường, phòng chống cháy nổ theo quy định;

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ ...) để quản lý theo quy định của pháp luật.

2. UBND xã Minh Lộc và Hưng Lộc có trách nhiệm: Phối hợp với Liên danh Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng ADI và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ tổ chức công bố, công khai quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

3. Phòng Kinh tế - Hạ tầng và các phòng, ban ngành có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện quy hoạch chi tiết được duyệt.

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Trưởng các phòng Kinh tế - Hạ tầng, Tài nguyên - Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND các xã Hưng Lộc, Minh Lộc; Liên danh Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng ADI và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT.

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

**Yên Tuấn Hưng**