

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN HẬU LỘC**

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

Số: /QĐ-UBND

Hậu Lộc, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới
Thành Đô - Bái Trảng, xã Đại Lộc, huyện Hậu Lộc**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HẬU LỘC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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 của Chính phủ 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của 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; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021 quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2021/TT-BXD ngày 15/12/2021 của Bộ xây dựng hướng dẫn về công trình hạ tầng kỹ thuật thu gom thoát nước thải đô thị, khu dân cư tập chung;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định 1670/QĐ-UBND ngày 18/5/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Triệu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 2553/QĐ-UBND ngày 17/7/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, huyện Hậu Lộc;;

Căn cứ Công văn số 10252/UBND-CN ngày 18/7/2024 của UBND tỉnh về chủ trương lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu vực dự kiến hình thành đô thị mới của huyện Hậu Lộc;

Căn cứ Quyết định 492/QĐ-UBND ngày 24/2/2025 của UBND huyện Hậu Lộc về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Thành Đô - Bái Tràng, xã Đại Lộc, huyện Hậu Lộc;

Căn cứ Công văn số 2986/SXD-QHKT&PTĐT ngày 19/5/2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Thành Đô - Bái Tràng, xã Đại Lộc, huyện Hậu Lộc;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế - Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 44/BC-KTHTĐT ngày 30/5/2025 về Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Thành Đô - Bái Tràng, xã Đại Lộc, huyện Hậu Lộc.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Thành Đô - Bái Tràng, xã Đại Lộc, huyện Hậu Lộc, với những nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

1.1. Phạm vi, ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Đại Lộc. Theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Triệu Lộc, huyện Hậu Lộc đến năm 2040, vị trí khu đất có chức năng là đất dân cư mới (ký hiệu DCM 6), đất dân cư hiện trạng (ký hiệu HTCT60) và đất giao thông. Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- + Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch Đông Tây 12;
- + Phía Nam: Giáp đường Đông tây 9;
- + Phía Đông: Giáp đất quy hoạch giáo dục (ký hiệu GD7);
- + Phía Tây: Giáp đường quy hoạch.

1.2. Quy mô lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 68.377.24 m² (khoảng 6,8ha)
- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 564 người (trong đó dân số hiện trạng khoảng 74 người).

2. Tính chất, chức năng: Là khu dân cư mới được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối đồng bộ với khu vực.

3. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở: Khoảng 37,21m²/người.
- Đất bãi đỗ xe: Khoảng 2,52m²/người.
- Đất cây xanh: Khoảng 4,31m²/người.
- Đất giao thông: 51,54%.

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 1.500 kWh/người.năm;
- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 120 l/người/ngđ;
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2 kg/người/ngđ.

4. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD (%)	Tầng cao	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở		27.803,92	82.4	-	40,66
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	HT	6.819,96	-	-	9,97
1.2	Đất ở mới	LK	20.983,96	68-80	1-5	30,69
	Đất xây dựng nhà ở liền kề 01	LK-01	1.144,08	70-80	1-5	1,67
	Đất xây dựng nhà ở liền kề 02A	LK-02A	828,0	82,4	1-5	1,21
	Đất xây dựng nhà ở liền kề 02B	LK-02B	2.760,0	82,4	1-5	4,04
	Đất xây dựng nhà ở liền kề 03	LK-03	1.252,52	68-77	1-5	1,83
	Đất xây dựng nhà ở liền kề 04	LK-04	1.134,0	70-80	1-5	1,66
	Đất xây dựng nhà ở liền kề 05	LK-05	2.760,0	82.4	1-5	4,04
	Đất xây dựng nhà ở liền kề 06	LK-06	2.011,56	68-80	1-5	2,94
	Đất xây dựng nhà ở liền kề 07	LK-07	1.187,28	69-80	1-5	1,74
	Đất xây dựng nhà ở liền kề 08	LK-08	2.760,0	82.4	1-5	4,04
	Đất xây dựng nhà ở liền kề 09	LK-09	1.252,52	68-80	1-5	1,83
	Đất xây dựng nhà ở liền kề 10	LK-10	1.134,0	70-80	1-5	1,66
	Đất xây dựng nhà ở liền kề 11	LK-11	2.760,0	82.4	1-5	4,04
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	2.430,0	-	-	3,55
3	Đất công cộng (nhà văn hóa)	NVH	782,0	20-40	1-2	1,14
4	Đất bãi đỗ xe	BDX	1.420,97	-	-	2,08
5	Đất trạm xử lý nước thải và điểm tập kết chất thải	HT	132,0	-	-	0,19
6	Đất nương hoàn trả	MN	564,42			0,83

7	Đất giao thông	-	35.243,93	-	-	51,54
Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch		-	68.377,24	-	-	100,0

5. 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:

a) Đất ở liền kề: Với tổng diện tích là 20.983,96m², bao gồm 141 lô, diện tích các lô từ 138,0 - 212,61m²; MĐXD từ 68-80%; giới hạn tầng cao từ 1-5 tầng.

b) Đất cây xanh: Tổng diện tích 2.430,0m², được bố trí phân tán trong khu dân cư, là không gian mở, lõi xanh của khu vực, bao gồm cây xanh, đường dạo,.... phục vụ sinh hoạt cộng đồng của khu vực.

c) Đất nhà văn hóa: Diện tích 782,0m², là nơi sinh hoạt cộng đồng của khu dân cư. MĐXD từ 20 - 40%, giới hạn tầng cao từ 1-2 tầng.

d) Đất bãi đỗ xe: Diện tích 1.420,97m², là bãi đỗ xe tập trung của khu dân cư

e) Đất trạm xử lý nước thải và điểm tập kết chất thải: Diện tích 132,0m², là khu xử lý nước thải tập trung và điểm tập kết rác của khu dân cư.

f) Đất nương hoàn trả: Diện tích 564,42m².

g) Đất giao thông: Với diện tích 35.243,93m², 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.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

Hệ thống giao thông được thiết kế với các dạng mặt cắt chủ yếu như sau:

- Mặt cắt A-A: Lộ giới 37.5m (Lòng đường 15m+7.5m; Vĩa hè mỗi phía 5.0m; Kênh tiêu cải dịch: 5.0m)

- Mặt cắt 1-1 : Lộ giới 20.5m (Lòng đường 10.5m; Hè đường 2x5.0m).

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 17.5m (Lòng đường 7.5m; Hè đường 2x5.0m);

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ san nền được xác định trên cơ sở đảm bảo khả năng thoát nước mặt, bố trí hệ thống thoát nước thải trong khu vực.

- Cao độ san nền cao nhất + 4.0m;

- Cao độ san nền thấp nhất + 3.45m.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng biệt. Hướng thoát nước chính về phía Bắc thoát ra kênh tiêu nước hiện trạng. Hệ thống thoát nước sử dụng cống D600 kết hợp các hố ga thu thăm.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước được lấy từ hệ thống cấp nước hiện trạng của khu vực để cấp nước cho toàn dự án.

- Nhu cầu dùng nước dự kiến khoảng $83,377\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Bố trí các trụ cứu hỏa loại nổi D100, nước phục vụ cứu hỏa được cấp chung với nước sinh hoạt, khoảng cách các trụ cứu hỏa 100 – 150 m/trụ.

6.5. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được đấu nối từ đường dây trung áp 35KV phía Tây khu dân cư.

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 232,0kVA.

- Xây dựng đường điện hạ thế 0,4KV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch, ống bảo vệ là ống HDPE, được đi ngầm dưới vỉa hè.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải:

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

- Tổng công suất bằng 80% lượng cấp nước sinh hoạt: $54,144\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Nước thải sinh hoạt từ các hộ gia đình được xử lý qua bể tự hoại xây đúng cách trước khi được thu gom vào ống cống tròn D300 (bố trí dọc đường giao thông) chảy về bể xử lý nước thải tập trung đặt ở phía Đông của khu dân cư; nước thải sau xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường được dẫn thoát, đấu nối với hạ tầng thoát nước thải theo quy hoạch chung đô thị Triệu Lộc đã được phê duyệt.

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

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt: $1,2\text{kg}/\text{người}/\text{ngđ}$.

- Tổng khối lượng chất thải rắn: 0,676,8 tấn/ngđ.

- Chỉ tiêu thu gom 100%.

- Trong các nhóm ở phải thiết kế các vị trí thu gom rác hàng ngày đảm bảo vệ sinh môi trường trước khi được thu gom để xử lý.

- Quy hoạch khu tập kết rác thải tập trung tại phía Đông của khu dân cư để thu gom trước khi được vận chuyển đến nơi xử lý.

6.8. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

Tổng nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực lập quy hoạch: 150 đường dây thuê bao. Nguồn cấp thông tin cho khu vực được dự kiến lấy từ đường cáp quang thuộc tổng đài vệ tinh huyện Hậu Lộc. Toàn bộ chi tiết thiết bị hệ thống thông tin liên lạc sẽ do nhà thầu cung cấp vì trên thực tế tại Việt Nam mỗi nhà thầu có các quy mô và vùng quy hoạch riêng về hệ thống thông tin liên lạc. Cáp thông tin liên lạc được chôn ngầm dưới vỉa hè và được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE (khi cắt qua đường giao thông, cáp thông tin được luồn trong ống thép đen chịu lực) dẫn đến tủ cáp, sau đó được dẫn cáp cho các hộ dân sử dụng.

7. Thiết kế đô thị:

- Với kiến trúc nhà ở:

+ Nhà ở được bố trí tập trung thành khu vực, lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại, lược bỏ các thiết kế mang tính rườm rà, nhiều chi tiết. Màu sắc sử dụng hài hòa, tránh các màu gốc mang tính sặc sỡ, phản cảm trên các diện lớn. Thiết kế, thi công xây dựng công trình trong khu vực yêu cầu phải tuân thủ về chiều cao, mật độ, khoảng lùi... hợp lý và chính xác về hướng gió, ánh sáng tự nhiên, phù hợp với điều kiện khí hậu.

+ Khu vực xây dựng quy định từ 1-5 tầng. Cao độ xây dựng tầng 1 cao hơn so với vỉa hè là 0,45 m; chiều cao tầng 1 là 3,9 m; chiều cao các tầng tiếp theo là 3,6m, mật độ xây dựng tối đa cụ thể đối với từng lô đất theo QCVN 01:2021/BXD.

- Thiết kế cây xanh cảnh quan: Cây xanh trồng trên hè phố, khuôn viên, cần được nghiên cứu sử dụng phù hợp nhằm tăng tính thẩm mỹ, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi và vui chơi giải trí của dân cư khu vực. Cây xanh hè phố được quy định bố trí ở vị trí khoảng giữa 2 lô đất, với các chủng loại cây theo quy định về cây xanh đô thị.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường:

Thực hiện các giải pháp đồng bộ để bảo vệ môi trường đô thị.

- Bảo vệ môi trường không khí: Giảm lượng bụi, tiếng ồn và dầu mỡ trong khu vực xây dựng bằng biện pháp tưới nước trên đường vận chuyển vật liệu, đất của công trình; sử dụng máy có mức độ hoạt động tốt và nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp.

- Bảo vệ môi trường nước: Đối với những khu vực trong mặt bằng xây dựng bị đọng nước do mưa hoặc có khả năng gây úng ngập cho công trình xung quanh phải tổ chức rãnh thoát nước và không ảnh hưởng đến dòng chảy của khu vực, tách dầu mỡ khỏi bùn đất.

- Biện pháp xử lý chất thải: Theo quy mô của khu vực quy hoạch, các chất thải chủ yếu là rác thải sinh hoạt. Sau khi phân loại tại nguồn chất thải được vận chuyển tới điểm tập kết CTR sinh hoạt.

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng đô thị, đặc biệt là xây dựng dự án tại các khu vực trữ nước vào mùa mưa, khu vực san gạt để đảm bảo môi trường cảnh quan và các tác động tiêu cực tới môi trường đô thị. Áp dụng khoa học công nghệ, kỹ thuật, thực hiện các biện pháp, kế hoạch thích ứng với biến đổi khí hậu để ứng phó với các tác động tiêu cực của biến đổi khí hậu.

9. Giải pháp tái định cư: Trong ranh giới lập quy hoạch phần lớn dân cư hiện trạng tại vị trí phía Nam được nghiên cứu chỉnh trang khu vực, không có các hộ dân cần di chuyển tái định cư khi thực hiện thu hồi đất trong ranh giới lập quy hoạch để đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

10. Những hạng mục ưu tiên:

- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực bao gồm: San nền, xây dựng hệ thống đường giao thông nội bộ, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, hạ tầng viễn thông; các khuôn viên cây xanh phục vụ công cộng.

- Nguồn lực thực hiện: Từ nguồn ngân sách và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

11. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị:

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Thành Đô - Bái Tràng, xã Đại Lộc, huyện Hậu Lộc, kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Giao Ban QLDA lập quy hoạch có trách nhiệm:

- Hoàn thiện, xuất bản hồ sơ quy hoạch chi tiết theo nội dung trên và bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch chi tiết cho phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị; UBND xã Đại Lộc 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 xã Đại Lộc 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;

2. Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị và các phòng, ban ngành có liên quan: Theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và 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 HĐND&UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế, hạ tầng và Đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Nông nghiệp - Môi trường; Ban QLDA lập quy hoạch; Chủ tịch UBND Đại Lộc và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch UBND huyện (để b/c);
- Lưu: VT, KTHTĐT.

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

Yên Tuấn Hưng