

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Hới Đào,**  
**huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

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

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

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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 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 Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hoá thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 4430/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

*Căn cứ Công văn số 1536/QK-TM ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Bộ Tư lệnh Quân khu 4 và Công văn số 3899/BXD-QHKT ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến về đề án Quy hoạch chung đô thị Hói Đào, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 8507/SXD-QH ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc đề án Quy hoạch chung đô thị Hói Đào, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045 (kèm theo Tờ trình số 427/TTr-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của UBND huyện Nga Sơn).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đề án Quy hoạch chung đô thị Hói Đào, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045, với những nội dung chính sau:

### **1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch**

Ranh giới lập quy hoạch bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên của các xã Nga Thanh, Nga Liên, Nga Tiến thuộc huyện Nga Sơn, cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp xã Nga Thành và Nga An;
- Phía Nam giáp xã Nga Tân, xã Nga Thủy, huyện Nga Sơn và xã Kim Hải, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình;
- Phía Đông giáp xã Nga Thái, huyện Nga Sơn và thị trấn Bình Minh, xã Kim Hải thuộc tỉnh Ninh Bình;
- Phía Tây giáp xã Nga Hải, Nga Yên và thị trấn Nga Sơn.

### **2. Tính chất, chức năng của đô thị**

Là đô thị cửa ngõ, trung tâm kinh tế xã hội khu vực phía Đông huyện Nga Sơn và vùng phụ cận với chức năng chính là dịch vụ thương mại, dịch vụ hỗ trợ công nghiệp; dịch vụ du lịch trải nghiệm và là đầu mối giao thông quan trọng của huyện.

### **3. Quy mô dân số và đất đai theo các giai đoạn phát triển**

#### **3.1. Dự báo quy mô dân số theo các giai đoạn phát triển:**

- Dân số hiện trạng: Khoảng 19.159 người (xã Nga Thanh 5.080 người; xã Nga Tiến 5.404 người và xã Nga Liên 8.675 người);
- Dự báo quy mô dân số đến năm 2030: Khoảng 25.000 người;
- Dự báo quy mô dân số đến năm 2045: Khoảng 29.500 người.

### 3.2. Dự báo quy mô đất đai theo các giai đoạn phát triển

Tổng diện tích đất lập quy hoạch khoảng 1.379,45 ha (trong đó xã Nga Thanh là 347,26 ha; xã Nga Tiến là 582,06 ha và xã Nga Liên là 450,13 ha).

- Dự báo đến năm 2030 tổng diện tích đất xây dựng đô thị là 876,04 ha. Trong đó:

+ Đất dân dụng đô thị đến năm 2030 là 693,12 ha (đất dân dụng hiện trạng cải tạo là 650,59 ha, đất dân dụng tăng thêm là 43,12 ha).

+ Đất ngoài dân dụng đến năm 2030 là 182,33 ha (đất ngoài dân dụng hiện trạng cải tạo là 94,88 ha; đất ngoài dân dụng tăng thêm là 87,45 ha).

- Dự báo đến năm 2045 tổng diện tích đất xây dựng đô thị là 994,53 ha. Trong đó:

+ Đất dân dụng đô thị đến năm 2045 là 751,73 ha.

+ Đất ngoài dân dụng đến năm 2045 là 242,80 ha.

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

### 4.1. Chỉ tiêu đất đai

a) Đất xây dựng đô thị: 994,53 ha (chiếm 72,1% tổng diện tích đất lập quy hoạch); trong đó:

- Đất dân dụng đô thị: 751,73 ha (chiếm 75,59% so với đất xây dựng đô thị). Đất dân dụng hiện trạng cải tạo là 650,59 ha; đất dân dụng đô thị quy hoạch là 101,14 ha đạt chỉ tiêu đất dân dụng bình quân đô thị<sup>1</sup> là 97,8 m<sup>2</sup>/người; trong đó:

+ Đất đơn vị ở quy hoạch mới là 56,8 ha, chỉ tiêu đạt được là 54,9 m<sup>2</sup>/người (đất nhóm nhà ở mới là 55,84 ha, chỉ tiêu đạt được là 54,00 m<sup>2</sup>/người).

+ Đất dịch vụ công cộng toàn đô thị<sup>2</sup> là 42,08 ha đạt chỉ tiêu là 14,26 m<sup>2</sup>/người. Đất dịch vụ công cộng đô thị khoảng 14,77 ha đạt chỉ tiêu 5,01 m<sup>2</sup>/người; Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở khoảng 27,31 ha đạt chỉ tiêu 9,26 m<sup>2</sup>/người.

+ Đất cây xanh toàn đô thị là 28,38 ha đạt chỉ tiêu 9,77 m<sup>2</sup>/người (đất cây xanh hạn chế, cách ly là 8,78 ha; đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị là 12,09 ha đạt chỉ tiêu là 4,10 m<sup>2</sup>/người; đất cây xanh công cộng đơn vị ở là 7,96 ha đạt chỉ tiêu là 2,70 m<sup>2</sup>/người).

+ Đất bãi đỗ xe công cộng, đạt chỉ tiêu 3,21 m<sup>2</sup>/người.

- Đất ngoài dân dụng: 242,03 ha (chiếm 24,41% so với đất xây dựng đô thị).

b) Đất khác: 387,58 ha (chiếm 27,9% so với tổng diện tích đất lập quy hoạch).

<sup>1</sup> Tương ứng với Đất dân dụng đô thị quy hoạch/quy mô dân số tăng thêm.

<sup>2</sup> Tương ứng với Đất dịch vụ công cộng toàn đô thị / quy mô dân số toàn đô thị.

## 4.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Đất giao thông đô thị tính đến đường khu vực (chưa bao gồm giao thông tỉnh) chiếm 24,66% đất xây dựng đô thị.
- Chỉ tiêu điện năng: Điện sinh hoạt: 330 W/người; điện công trình công cộng: 30% điện sinh hoạt; điện công nghiệp: 140 KW/ ha.
- Cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người/ngđ; tỷ lệ cấp nước 100%;
- Thoát nước thải sinh hoạt: 80% nước cấp;
- Chất thải rắn: 0,9 kg/người/ngđ; thu gom xử lý: 100%.
- Viễn thông thụ động: 1 line/hộ.

## 5. Định hướng phát triển không gian đô thị

### a) Cơ sở hình thành đô thị:

Đô thị Hới Đào có vị trí là cửa ngõ Đông Bắc của huyện Nga Sơn và của tỉnh Thanh Hóa thông qua đường ven biển, là điểm giao thoa của 2 hành lang kinh tế của tỉnh: Hành lang kinh tế Đông Bắc (qua Quốc lộ 217 và Quốc lộ 217B) hành lang kinh tế ven biển (đường ven biển). Là đô thị kết nối các đô thị phía Bắc, ven biển của tỉnh với đô thị động lực kinh tế biển phía Nam của tỉnh Ninh Bình, Nam Định, Hải Phòng, ... nằm trong vùng phát triển dịch vụ du lịch sinh thái, du lịch tín ngưỡng huyện Nga Sơn với tỉnh Ninh Bình.

Bên cạnh đó, tiềm năng phát triển dịch vụ công nghiệp khi nằm trong trung tâm phát triển công nghiệp: KCN Hà Long - KCN Bim Sơn - KCN Nga Tân và các khu công nghiệp đô thị Bình Minh (tỉnh Ninh Bình), đô thị Rạng Đông (tỉnh Nam Định). Khu vực có khả năng đột phá hạ tầng đô thị; đảm bảo tính liên kết vùng hiện đại đồng bộ, tạo điều kiện thuận lợi trong việc giao thương, phát triển thành trung tâm dịch vụ du lịch, dịch vụ công nghiệp, đa dạng hóa các nguồn lực, khai thác tối đa tiềm năng thế mạnh của địa phương.

b) Mô hình phát triển không gian đô thị với hạt nhân là khu vực trung tâm đô thị mới phía Đông gần với đường ven biển.

- Toàn bộ đô thị được chia thành 04 khu vực phát triển (gồm 3 đơn vị ở và 1 khu chức năng phía Nam đường ven biển). Trong đó, các khu hiện có chủ yếu ổn định về mặt không gian, giữ nguyên mô hình ở sinh thái hiện nay (nhà ở kết hợp sân, ao vườn), bổ sung hệ thống hạ tầng, cải tạo chỉnh trang, tăng cường cây xanh đô thị, cây xanh đường phố.

- Thương mại dịch vụ bố trí tập trung dọc đường ven biển, khu, cụm công nghiệp Nga Tân (theo quy hoạch tỉnh KCN Nga Tân: 430 ha, CCN Long Sơn: 74,4 ha) tập trung tại phía Nam đường ven biển, gắn kết với cảng Lạch Sung.

- Trung tâm đô thị, trung tâm văn hóa - thể thao đô thị quy hoạch mới tại vị trí phía Bắc đường ven biển (tại xã Nga Tiến hiện nay).

c) Hướng phát triển đô thị về phía Đông kết nối với đường ven biển, xây dựng đô thị mới kết hợp với các công trình có yếu tố tạo thị như:

- Trung tâm hành chính chính trị đô thị, quảng trường, công viên, trung tâm văn hóa, thể dục thể thao, dịch vụ thương mại, hỗn hợp.

- Kết nối các khu dân cư hiện trạng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các khu ở đô thị mới.

- Khu vực cải tạo chỉnh trang: Khu vực dân cư hiện tại được cải tạo nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng các tiêu chí của đô thị.

d) Định hướng tổ chức không gian đô thị theo khung giao thông chính:

- Theo hướng Đông Bắc - Tây Nam gồm: Đường ven biển, đường tỉnh 524 hiện trạng và đường tỉnh 524 quy hoạch mới.

- Theo hướng Tây Bắc - Đông Nam gồm: Đường nội KCN Bim Sơn - đường ven biển - cảng Lạch Sung qua đô thị. Các tuyến quy hoạch mới kết nối từ thị trấn Nga Sơn qua xã Nga Thành đi đường ven biển. Tuyến Bắc kênh Hung Long, và các tuyến cảnh quan dọc kênh Phú Sơn (kết nối từ đường ven biển đi Nga Thành, Nga Giáp); kênh Xuân Mai...

## 6. Cơ cấu sử dụng đất theo chức năng

### 6.1. Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	Nhóm chức năng/loại chức năng sử dụng đất	Diện tích ( ha)				Tỷ lệ (%)
		Khu hiện trạng cải tạo	Quy hoạch mới		Tổng	
			Giai đoạn 2030	Giai đoạn 2045		
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[3]+[4]+[5]	[6]
<b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b>		<b>1.130,39</b>	<b>130,57</b>	<b>118,49</b>	<b>1.379,45</b>	<b>100</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	650,59	43,12	58,02	751,73	54,5
1	Đất đơn vị ở	533,20	26,42	30,38	590,00	42,8
1.1	Nhóm nhà ở	498,89	26,42	29,42	554,73	40,2
	- Đất nhóm ở	494,82	26,42	29,42	550,66	39,9
	- Đất nhóm ở tái định cư	4,07			4,07	0,3
1.2	Dịch vụ công cộng	26,35	-	0,96	27,31	2,0
	- Trường THCS, tiểu học, mầm non	11,61		0,96	12,57	0,9
	- Trạm Y tế	0,96			0,96	0,1

STT	Nhóm chức năng/loại chức năng sử dụng đất	Diện tích ( ha)			Tỷ lệ (%)	
		Khu hiện trạng cải tạo	Quy hoạch mới			Tổng
			Giai đoạn 2030	Giai đoạn 2045		
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[3]+[4]+[5]	[6]
	- Văn hóa - Thể dục thể thao	10,85			10,85	0,8
	- Chợ	2,93			2,93	0,2
1.3	Cây xanh công cộng	7,96			7,96	0,6
2	Dịch vụ công cộng đô thị	-	-	1,98	1,98	0,1
	- Trường THPT			1,98	1,98	0,1
3	Cây xanh công cộng (đô thị)	3,03	6,60	2,46	12,09	0,9
4	Giao thông đô thị	114,36	10,10	23,20	147,66	10,7
	- Đất giao thông	104,90	10,10	23,20	138,20	10,0
	- Giao thông tỉnh (bãi đỗ xe)	9,46			9,46	0,7
<b>II</b>	<b>KHU ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>94,88</b>	<b>87,45</b>	<b>60,47</b>	<b>242,80</b>	<b>17,6</b>
1	Sản xuất công nghiệp	3,40	26,44	-	29,84	2,2
	- Sản xuất tiểu thủ công nghiệp	3,40	17,30		20,70	1,5
	- Cụm làng nghề		9,14		9,14	0,7
2	Cơ quan, trụ sở	-	-	4,32	4,32	0,3
	+ Trung tâm HC-CT đô thị			2,17	2,17	0,2
	+ Cơ quan, trụ sở ngoài đô thị			2,15	2,15	0,2
3	Dịch vụ thương mại, du lịch	0,17	3,58	43,36	47,11	3,4
4	Trung tâm Y tế			3,98	3,98	0,3
5	Trung tâm Văn hóa - Thể dục thể thao			8,81	8,81	0,6
6	Cây xanh sử dụng hạn chế		4,73		4,73	0,3
7	Cây xanh cách ly		4,05		4,05	0,3
8	Di tích, Tôn giáo (*)	4,61			4,61	0,3
9	An ninh		1,66		1,66	0,1
10	Quốc phòng		1,76		1,76	0,1
11	Đất giao thông đối ngoại	66,10	40,98		107,08	7,8
12	Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối	20,60	4,25	-	24,85	1,8
	- Nghĩa trang, nhà tang lễ	19,46			19,46	1,4
	- Bến xe		2,19		2,19	0,2
	- Bến cảng đường thủy	1,00				
	- Xử lý nước thải & HTKT khác	0,14	2,06		2,20	0,2
<b>B</b>	<b>KHU NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC</b>	<b>384,92</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>384,92</b>	<b>27,9</b>

STT	Nhóm chức năng/loại chức năng sử dụng đất	Diện tích ( ha)			Tỷ lệ (%)	
		Khu hiện trạng cải tạo	Quy hoạch mới			Tổng
			Giai đoạn 2030	Giai đoạn 2045		
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[3]+[4]+[5]	[6]
1	Sản xuất nông nghiệp	243,19	-	-	243,19	17,6
2	Nuôi trồng thủy sản	59,45			59,45	4,3
3	Đất mặt nước (hồ, ao, đầm)	29,67	-	-	29,67	2,2
4	Đất sông suối, kênh rạch	52,61	-	-	52,61	3,8

(\* Đối với diện tích đất tôn giáo tại các ô đất cụ thể, quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch chi tiết và các thủ tục giao đất cho thuê đất phải đảm bảo quy định hạn mức và quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa (Quyết định số 65/2024/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa).

## 6.2. Vị trí, quy mô các khu chức năng

### a) Khu hành chính chính trị.

Quy hoạch mới khu trung tâm hành chính - chính trị đô thị về khu vực phía Đông xã Nga Tiến. Quy mô diện tích dự kiến khoảng 2,17 ha. Sau khi khu trung tâm mới được đầu tư xây dựng, chuyển đổi đất công sở các xã hiện nay với tổng diện tích khoảng 1,14 ha thành đất hạ tầng xã hội nhằm mục đích cải tạo, chỉnh trang cho khu vực hiện hữu.

### b) Khu dịch vụ công cộng đô thị:

- Quảng trường đô thị được bố trí gần với Khu trung tâm Văn hóa - thể thao và trung tâm hành chính - chính trị đô thị với quy mô diện tích đất dự kiến khoảng 2,41 ha.

- Khu văn hóa - thể dục thể thao đô thị được quy hoạch mới với quy mô diện tích dự kiến là 6,40 ha. Văn hóa - thể dục thể thao đơn vị ở: Cải tạo chỉnh trang, mở rộng các khu văn hóa xã, thôn, bổ sung đảm bảo tiêu chuẩn với tổng diện tích là 10,85 ha.

- Khu y tế: Giữ nguyên vị trí 03 trạm y tế hiện nay, cải tạo chỉnh trang, với tổng diện tích là 0,96 ha. Quy hoạch mới 01 trung tâm Y tế cấp đô thị tại vị trí phía Nam đường ven biển (thuộc xã Nga Tiến hiện nay) với quy mô diện tích là 3,98 ha, đáp ứng cho nhu cầu dịch vụ khám chữa bệnh của người dân đô thị cũng như vùng liên xã phía Đông của huyện.

- Khu hạ tầng giáo dục: Sắp xếp lại trường Trung học cơ sở xã Nga Tiến về phía Nam với diện tích là 1,64 ha. Quy hoạch mới 01 cụm trường liên cấp (Mầm non, tiểu học) tại xã Nga Tiến và 01 cụm trường liên cấp (mầm non, tiểu

học, THCS) tại Nga Thanh. Dự kiến sau năm 2030 quy hoạch mới 01 trường THPT tại trung tâm đô thị mới tại xã Nga Tiến, với quy mô 1,98 ha. Đối với hệ thống trường học hiện trạng giữ nguyên vị trí, thực hiện cải tạo chỉnh trang đảm bảo tiêu chuẩn cơ sở trường học.

- Khu dịch vụ, thương mại:

+ Chợ: Giữ nguyên vị trí, quy mô chợ Hói Đào; quy hoạch mới 01 chợ tại xã Nga Thanh diện tích dự kiến khoảng 1,4 ha và 01 chợ tại xã Nga Tiến diện tích dự kiến khoảng 0,99 ha.

+ Thương mại dịch vụ: Quy hoạch phát triển thương mại dịch vụ, tập trung trên tuyến đường ven biển, với các loại hình dịch vụ thương mại, dịch vụ vận tải, nhà hàng, khách sạn, siêu thị, văn phòng, dịch vụ nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí,...

c) Khu công viên, cây xanh cảnh quan:

- Quy hoạch mới các khu công viên cây xanh công cộng, được bố trí theo phương án phân tán để đảm bảo bán kính phục vụ cũng như thuận tiện tiếp cận cho người dân.

- Đối với khu vực dọc sông, kênh mương chính được nghiên cứu tạo các không gian mở kết hợp với các trục giao thông tạo điểm nhấn mang tính đặc trưng đô thị.

- Hệ thống mặt nước trong khu vực dân cư được giữ lại và chỉnh trang cải tạo nhằm tạo cảnh quan đặc trưng, cũng như đảm bảo điều tiết tiêu thoát nước khu vực, trong đó nghiên cứu mở rộng các hồ chứa nước điều hòa.

d) Về đơn vị ở:

- Các khu ở hiện trạng: Ổn định các khu vực dân cư hiện hữu, từng bước cải tạo hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường nhằm đảm bảo tiêu chuẩn đô thị loại V đồng bộ với khu dân cư phát triển... Hạn chế tác động đến cảnh quan đặc trưng của địa phương, như hệ thống kênh, rạch, các dòng chảy chính, ao hồ trong khu dân cư, mở rộng các tuyến đường ven kênh, giữ được nét văn hóa đặc sắc. Dự kiến bố trí khoảng 4,07 ha đất ở tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng do nâng cấp, chỉnh trang, quy hoạch mới hạ tầng kỹ thuật và các tuyến đường giao thông.

- Các khu dân cư mới: Được bố trí tập trung trên cơ sở kế thừa phân bố hiện trạng dân cư để đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội giữa khu vực cũ và khu vực quy hoạch mới.

- Toàn bộ đô thị được quy hoạch thành 03 khu đơn vị ở cụ thể như sau:

+ Khu vực đơn vị ở 1 (xã Nga Liên) tập trung khu vực Giáo xứ Tam Tổng.



- + Khu vực đơn vị ở 2 (xã Nga Tiến) tập trung phía Bắc đường ven biển.
- + Khu vực đơn vị ở 3 (xã Nga Thanh) tập trung phía Đông Nam kênh Hưng Long.

e) Khu vực cơ sở sản xuất công nghiệp, làng nghề.

- Từng bước di dời các cơ sở sản xuất nhỏ lẻ ảnh hưởng đến môi trường, xen kẹt trong khu vực dân cư hiện hữu về khu vực sản xuất công nghiệp tập trung tại xã Nga Thanh, tiếp nhận các loại hình sản xuất: ít gây ô nhiễm: sản xuất chế tạo hàng thủ công mỹ nghệ, sản phẩm du lịch về cói, may mặc,...

- Quy hoạch mới cụm làng nghề tập trung, tại khu vực cửa ngõ đô thị, phía Nam đường ven biển, sản xuất tập trung nghề mỹ nghệ, sản phẩm từ cói,... thu hút và giới thiệu sản phẩm phục vụ du lịch.

f) Khu vực an ninh quốc phòng và các loại đất khác:

- Bố trí trụ sở cơ quan an ninh, quốc phòng, trong đó bao gồm cả trụ sở phòng cháy chữa cháy đảm bảo bán kính theo quy định pháp luật hiện hành.

- Khu vực di tích tôn giáo: giữ nguyên vị trí hiện trạng, khoanh vùng cấm mốc 04 di tích lịch sử đã được xếp hạng cấp tỉnh. Đối với diện tích đất tôn giáo, tín ngưỡng tại các ô đất cụ thể, quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch chi tiết và các thủ tục giao đất cho thuê đất phải đảm bảo quy định hạn mức và quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa (Quyết định số 65/2024/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa).

- Khu vực sản xuất nông nghiệp và chức năng khác: đất sản xuất nông nghiệp (phần lớn là trồng cói), nuôi trồng thủy sản (phía Đông xã Nga Tiến) kết hợp với Khai thác dịch vụ trải nghiệm, và cung cấp sản phẩm cho dịch vụ du lịch đặc trưng của huyện.

g) Khu vực bảo tồn và cấm xây dựng.

- Các khu bảo tồn:

+ Đối với các khu vực di tích lịch sử: Khoanh vùng bảo vệ di tích đã được xếp hạng, quy hoạch điều chỉnh tìm tuyến đường tỉnh đảm bảo hạn chế tác động đến các di tích đã được xếp hạng.

+ Công trình tín ngưỡng, tôn giáo: Giữ nguyên vị trí hiện nay, bố trí cây xanh, bãi đỗ xe, không gian mở khu vực tiếp giáp với công trình tôn giáo, tín ngưỡng.

- Các khu vực cấm xây dựng: Các khu vực phạm vi bảo vệ đê sông, ngoài sông Càn; hành lang các kênh: kênh Hưng Long, kênh mương chính (kênh Phú Sơn, kênh Xuân Mai, kênh Tiến Thành, kênh Ngang Bắc, kênh Ngang Nam,...).

## **7. Các quy định về không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị**

- Các điểm nhấn không gian, cảnh quan đô thị được xác định là: Khu trung tâm hành chính - chính trị gắn với quảng trường đô thị; Khu trung tâm văn hóa - Thể thao của đô thị;

- Các khu vực công trình kiến trúc tạo điểm nhấn đô thị gồm: Khu thương mại, dịch vụ, khách sạn dọc 2 bên đường ven biển, cửa ngõ đô thị;

- Cảnh quan đô thị gồm: Các trục giao thông cảnh quan dọc các kênh kết hợp ao hồ mặt nước kiến trúc nhà vườn dân cư hiện hữu; các khu đô thị mới được thiết kế đồng bộ và hiện đại; các khu vực trung tâm đơn vị ở (trung tâm xã hiện hữu); các khu vực cửa ngõ có thể bố trí công chào tạo điểm nhấn cho đô thị.

- Lựa chọn hình thức tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan các khu trung tâm hành chính - chính trị, văn hóa - thể thao, thương mại, dịch vụ, du lịch, y tế phù hợp với tính chất, chức năng của từng loại công trình và đặc trưng riêng của đô thị.

## **8. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật**

### **8.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mặt**

a) Cao độ thiết kế san nền toàn đô thị từ +1.35 m đến +3.61 m, với hướng chính dốc dần từ Tây sang Đông. Phân chia làm 5 khu vực như sau:

- Khu vực xã Nga Thanh: Cao độ nền khu vực từ +1.64 m đến +2.93 m. Hướng dốc chính từ Tây sang Đông.

- Khu vực phía Tây xã Nga Liên (phía Tây Bắc kênh Phú Sơn): Cao độ nền khu vực từ +1.8 m đến +2.49 m. Hướng dốc chính từ Tây sang Đông.

- Khu vực phía Đông xã Nga Liên (phía Đông Bắc kênh Phú Sơn): Cao độ san nền khu vực từ +1.62 m đến +1.95 m. Hướng dốc chính từ Tây sang Đông.

- Khu vực phía Tây xã Nga Tiến (phía Tây Nam kênh Phú Sơn): Cao độ nền khu vực từ +1.75 m đến +2.91 m. Hướng dốc chính từ Tây sang Đông.

- Khu vực phía Đông xã Nga Tiến (phía Đông Nam kênh Phú Sơn): Cao độ nền khu vực từ +1.15 m đến +3.61 m. Hướng dốc chính từ Tây sang Đông.

Quá trình thực hiện quy hoạch san nền các khu vực cũ và khu vực mới phải đảm bảo đầu nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

b) Thoát nước mưa:

- Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước mưa: thoát riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa và nước thải sau khi được thu gom qua rãnh, cống chính thoát ra hệ thống kênh mương, sông khu vực sau đó thoát ra sông Càn.

- Toàn bộ khu vực nghiên cứu có 02 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: toàn bộ lưu vực phía Tây Nam sông Hưng Long thoát theo kênh Ngang Nam thoát ra sông Hưng Long sau đấy thoát ra sông Càn.

+ Lưu vực 2: toàn bộ lưu vực phía Đông Bắc sông Hưng Long thoát theo hệ thống kênh Xuân Mai, kênh Phú Sơn, kênh Tiến Thành, kênh Tiến An thoát ra cửa xả Tiến An và cửa xả Xuân Mai ra sông Càn.

- Các tuyến công được vạch theo nguyên tắc tự chảy, hướng nước đi là ngắn nhất thuận tiện cho việc quản lý. Toàn bộ mương, giếng thăm, các giếng thu nước mưa bố trí trên vỉa hè chạy bên đường. Khoảng cách giữa 2 giếng thu từ 30m đến 60m. Ngoài ra còn bố trí các giếng thăm tại các điểm giao cắt trong mạng lưới thoát nước và các điểm đặc biệt.

## **8.2. Quy hoạch giao thông**

### **8.2.1. Quy hoạch mạng lưới giao thông**

#### **a) Giao thông đối ngoại.**

- Mạng lưới giao thông Quốc gia, Đường tỉnh gồm có 06 tuyến: Đường bộ ven biển (Tuyến 1); Đường nối KCN Bim Sơn - đường ven biển (Tuyến 2); đường tỉnh 524 (Tuyến 3); đường quy hoạch mới tuyến đường từ Nga Thủy đi Nga Thái hỗ trợ cho tuyến đường tỉnh 524 (Tuyến 4); đường tỉnh 527B (Tuyến 11); đường Bến Tín - Cầu Vàng (Tuyến 5).

- Mạng lưới giao thông đường huyện gồm có 07 tuyến: Từ thị trấn Nga Sơn - Nga Thanh - Nga Tân - đường ven biển (gồm 03 tuyến: Tuyến 9; Tuyến 10 và Tuyến 23); Từ Nga Thanh đi Nga Thủy (Tuyến 28); từ Nga Tiến – Nga Thái (Tuyến 19, Tuyến 20); Tuyến Nga Trường - Nga Hải - Nga Liên (Tuyến 12).

#### **b) Đường liên khu vực:**

- Các tuyến kết nối khu vực Đông Bắc và Tây Nam bao gồm 04 tuyến: Đường tỉnh 524 (Tuyến 3); đường tỉnh 524 cải dịch đoạn phía Nam kênh Hưng Long (Tuyến 4); đường Nga Tiến – Nga Thái (tuyến 19); đường ven biển đến Nga Thái (Tuyến 20).

- Các tuyến kết nối Tây Bắc và Đông Nam gồm có 05 tuyến: phía Bắc kênh Hưng Long bao gồm Tuyến 5; đường tỉnh 527B hiện trạng (Tuyến 11); Phía Nam kênh Hưng Long bao gồm tuyến 09 và tuyến 10.

c) Đường chính khu vực bao gồm 09 tuyến: Tuyến 6, 7, 8, 12, 14, 23, 26, 29, 42.

### **8.2.2. Quy mô mặt cắt ngang các tuyến đường.**

#### **a) Đường chính đô thị bao gồm:**

- Đường ven biển (Tuyến 1) đoạn qua đô thị: Chiều rộng đường là 73 m (gồm lộ giới đường ven biển là 48,0m + đường gom 25,0 m) cụ thể lòng đường

chính rộng  $15,0 \text{ m} \times 2 = 30,0 \text{ m}$ ; đường gom 2 bên rộng  $7,5 \text{ m} \times 2 = 15,0 \text{ m}$ ; dải phân cách giữa  $3,0 \text{ m} + (7,5 \text{ m} \times 2) = 18 \text{ m}$ ; vỉa hè 2 bên rộng  $5 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$ .

- Đường nối KCN Bim Sơn với đường ven biển (Tuyến 2) chiều rộng đường là 42 m trong đó: lòng đường rộng  $12,0 \text{ m} \times 2 = 24 \text{ m}$ ; dải phân cách rộng 3,0 m; hè đường rộng  $7,5 \text{ m} \times 2 = 15,0 \text{ m}$ .

- Đường từ kênh Hưng Long đến Nga Thái (Tuyến 4) có chiều rộng đường là 46 m. Trong đó lòng đường: 17,0 m; đường gom 2 bên rộng  $7,5 \text{ m} \times 2 = 15 \text{ m}$ ; dải phân cách rộng  $1,0 \text{ m} \times 2 = 2 \text{ m}$ , vỉa hè rộng  $5,0 \text{ m} \times 2 = 10 \text{ m}$ .

b) Đường liên khu vực gồm 09 tuyến:

Tuyến đường từ kênh Hưng Long đến Nga Thủy (Tuyến 4) có chiều rộng đường là 46 m. Trong đó lòng đường rộng 17 m; đường gom rộng  $7,5 \text{ m} \times 2 = 15 \text{ m}$ ; dải phân cách rộng  $2 \text{ m} \times 2 = 4 \text{ m}$ ; vỉa hè rộng  $5 \text{ m} \times 2 = 10 \text{ m}$ .

Tuyến đường trục cảnh quan ven kênh Phú Sơn (Tuyến 5) được thiết kế bao gồm 02 mặt cắt:

+ Đoạn qua khu trung tâm mới: có chiều rộng đường là 56,0 m. Trong đó lòng đường dọc 2 bên kênh rộng  $10,5 \text{ m} \times 2 = 21 \text{ m}$ ; vỉa hè rộng  $3 \text{ m} + 7 \text{ m} = 10 \text{ m}$ ; chiều rộng kênh là 15m.

+ Đoạn qua khu vực hiện trạng có chiều rộng đường là 46 m. Trong đó lòng đường dọc 2 bên kênh là  $7,5 \text{ m} \times 2 = 15 \text{ m}$ ; vỉa hè rộng  $3 \text{ m} + 5 \text{ m} = 8 \text{ m}$ ; chiều rộng kênh là 15 m.

Tuyến đường dọc kênh Tiến Thành (Tuyến 13) có chiều rộng đường là 38 m; lòng đường dọc 2 bên kênh là  $7,5 \text{ m} \times 2 = 15 \text{ m}$ ; vỉa hè rộng  $2 \text{ m} + 5 \text{ m} = 7 \text{ m}$ ; chiều rộng kênh là 9 m.

Các tuyến đường có ký hiệu Tuyến 3, 9, 10, 11, 19 và 20 có chiều rộng đường là 27,0 m. Trong đó lòng đường rộng 15 m, vỉa hè rộng  $6 \text{ m} \times 2 = 12 \text{ m}$ .

c) Tuyến đường chính khu vực bao gồm 09 tuyến bao gồm quy mô mặt cắt như sau:

- Mặt cắt 3-3 có chiều rộng lòng đường là 40 m; lòng đường rộng 21 m; vỉa hè rộng  $8 \text{ m} \times 2 = 16 \text{ m}$ ; dải phân cách rộng 3 m.

- Mặt cắt 4-4 có chiều rộng lòng đường là 38 m; lòng đường dọc 2 bên kênh là  $7,5 \times 2 = 15 \text{ m}$ ; vỉa hè rộng  $2 \text{ m} + 5 \text{ m} = 7 \text{ m}$ ; chiều rộng kênh là 9 m.

- Mặt cắt 6-6 có chiều rộng lòng đường là 25 m; lòng đường rộng 15 m; vỉa hè rộng  $5 \text{ m} \times 2 = 10 \text{ m}$ .

d) Đường khu vực: gồm 02 dạng mặt cắt điển hình

- Mặt cắt 7-7 có chiều rộng lòng đường là 20,5 m; lòng đường rộng 10,5 m; vỉa hè rộng  $5 \text{ m} \times 2 = 10 \text{ m}$ .

- Mặt cắt 8-8 có chiều rộng lòng đường là 17,5 m; lòng đường rộng 7,5 m; vỉa hè rộng  $5 \text{ m} \times 2 = 10 \text{ m}$ .

#### 8.2.3. Định hướng tổ chức điểm đầu nối với đường tỉnh, đường chính đô thị

- Trên tuyến đường ven biển: Đoạn qua đô thị dài khoảng 2.290 m, tổ chức 03 điểm đầu nối: Tuyến 05 (trục cảnh quan ven kênh Phú Sơn), Tuyến 12 (trục cảnh quan ven kênh Xuân Mai); và tuyến 11 (dọc sông Hung Long).

- Trên tuyến đường nối KCN Bim Sơn với đường ven biển đoạn qua đô thị dài 1.535 m, tổ chức 02 điểm đầu nối: tuyến 02 (đường tỉnh 524), tuyến 3 (đường quy hoạch tránh đường tỉnh 524), khoảng cách 02 điểm đầu nối: 730 m; và tổ chức 01 điểm đầu nối ngoài phạm vi lập quy hoạch: tuyến 8 (đường quy hoạch trục chính đô thị mới, qua sông Hung Long, đầu nối tại xã Nga Tân).

#### 8.2.4. Bến, bãi đỗ xe:

- Bến xe: Quy hoạch mới Bến xe cạnh phía Đông cầu Mỹ Liên, phía Nam xã Nga Tiến có quy mô diện tích là 2,19 ha.

- Bãi đỗ xe công cộng: Hệ thống bãi đỗ xe công cộng được quy hoạch phân tán đảm bảo phạm vi bán kính tại các khu vực công trình công cộng đô thị, trung tâm các nhóm ở, nơi tập trung đông người.

8.2.5. Giao thông công cộng: Tiếp tục khai thác, nâng cấp tuyến xe buýt hiện có. Phát triển các tuyến xe buýt mới, tăng cường kết nối đô thị Hới Đào với các khu vực lân cận như thị trấn Nga Sơn, thành phố Thanh Hóa, huyện Hậu Lộc, Hà Trung... đảm bảo bán kính phục vụ của các tuyến (bố trí khoảng cách trung bình 500 m có 1 điểm dừng đón trả khách).

8.2.6. Giao thông đường thủy, bến cảng: Thực hiện theo Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa, khu vực gồm có:

- Giao thông đường thủy nội địa sông Càn, cấp kỹ thuật II (từ phao số 0 đến Hạ lưu sông Càn và từ cầu Sông Càn đến cầu Điền Hộ).

- Bến cảng nâng cấp bến cảng tổng hợp Mộng Giường công suất 50.000 tấn/năm.

### 8.3. Quy hoạch cấp năng lượng

- Tổng nhu cầu sử dụng điện, giai đoạn đến năm 2030 là 16,0 MW; giai đoạn đến năm 2045 là 17,5 MW.

- Nguồn cấp điện cho đô thị Hới Đào từ trạm biến áp 110 kV Nga Sơn hiện có, thông qua đường dây 22 kV lộ 475; đường dây 35 kV lộ 371.

- Quy hoạch mạng lưới điện:

+ Nâng cấp cải tạo lưới điện trung áp 10 kV hiện có sang cấp điện áp 22 kV (theo quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035).

+ Cải tạo sang lưới điện 22 kV và được lấy nguồn từ ngăn lộ 22 kV trạm biến áp 110 kV Nga Sơn. Duy trì và phát triển lưới điện trung áp 35 kV, 22 kV cấp điện cho các trạm biến áp phụ tải. Các tuyến điện trung áp 35 kV, 22 kV quy hoạch được thiết kế đi ngầm.

+ Trạm biến áp: Xây dựng mới các trạm biến áp có tổng công suất 6,37MVA cấp điện cho điện sinh hoạt, điện công trình công cộng và đảm bảo bán kính cấp điện. Công suất và vị trí các trạm biến áp cấp điện cho khu sản xuất công nghiệp, dịch vụ tùy theo quy mô và tính chất của từng cơ sở sản xuất sẽ được thiết kế với các gam máy thích hợp nhưng phải tuân thủ theo các quy định quản lý của khu công nghiệp và quy phạm trang bị điện.

#### **8.4. Quy hoạch cấp nước**

a) Chỉ tiêu sử dụng nước: Tổng nhu cầu sử dụng nước đến năm 2030 là: 4.535 m<sup>3</sup>/ngđ; giai đoạn đến năm 2045 là 5.525 m<sup>3</sup>/ngđ.

b) Nguồn nước cấp & mạng lưới đường ống:

- Nguồn nước được cấp từ hệ thống cấp nước hiện có (nhà máy cấp nước Nga Yên). Nâng cấp nhà máy nước Nga Yên đảm bảo nhu cầu dùng nước sạch đô thị.

- Mạng lưới đường ống cấp nước: Hệ thống mạng lưới đường ống thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước tới từng đối tượng dùng nước. Ống thiết kế là ống HDPE có đường kính từ 110 mm – 350 mm. Đường ống được thiết kế đi trong hành lang kỹ thuật của các ruyến đường, chiều sâu chôn ống tối thiểu là 0,7 m. Thiết kế hố van chặn điểm đầu cấp tuyến ống cấp nước để xử lý sự cố trên tuyến. Dọc các tuyến ống cấp nước chữa cháy, trung bình khoảng 120 m bố trí một họng cứu hỏa.

#### **8.5. Quy hoạch thoát nước thải**

Toàn bộ phân khu được chia ra làm 03 khu vực, với lưu lượng nước thải cụ thể như sau:

- Lưu vực 1:

+ Khu vực xã Nga Liên: bao gồm diện tích phía Đông Bắc sông Hung Long, phía Bắc tuyến đường tỉnh 524 quy hoạch. Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải số 1 công suất: Q=1.155 m<sup>3</sup>/ngđ; nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn (đạt cột B) thoát ra kênh tiêu Xuân Mai.

+ Khu vực xã Nga Tiến: bao gồm diện tích phía Đông Bắc sông Hung Long, phía Nam tuyến đường tỉnh 524 quy hoạch. Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải số 2 công suất: Q = 935 m<sup>3</sup>/ngđ; nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn (đạt cột B) thoát ra kênh tiêu Tiến An.

- Lưu vực 2 (khu vực xã Nga Thanh): bao gồm diện tích phía Tây Nam sông Hưng Long. Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải số 3 công suất:  $Q=1.155 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ ; nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn (đạt cột B) thoát ra kênh tiêu Ngang Nam.

- Nước thải công nghiệp được xử lý cục bộ tập trung cho từng khu và xử lý đảm bảo tiêu chuẩn (đạt cột B) trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Xử lý nước thải cho các đồ án quy hoạch chi tiết với chức năng khác nhau, tùy thuộc vào chức năng và quy mô sẽ bố trí hệ thống xử lý nước thải riêng cho từng khu. Nước thải được xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn (đạt cột B) trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Sau khi hệ thống nước thải tập trung của khu vực được đầu tư nước thải được dẫn về trạm xử lý tập trung để xử lý.

### **8.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động**

- Từng bước chuyển dịch hạ tầng viễn thông thành hạ tầng công nghệ thông tin và truyền thông (ICT) phục vụ chuyển đổi số theo kế hoạch số 4216/QĐ- UBND ngày 06/10/2020 của UBND tỉnh về việc ban hành "Kế hoạch Chuyển đổi số trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, định hướng đến năm 2030". Nhu cầu dịch vụ viễn thông của đô thị là: 9.900 đường line.

- Tiếp tục duy trì nâng cấp k hang trang các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng tại các Bưu cục cấp II, cấp III, điểm BĐ-VH xã, điểm giao dịch, đáp ứng nhu cầu cung cấp các dịch vụ bưu chính, viễn thông công cộng phục vụ của nhân dân trong phạm vi lập quy hoạch.

- Mạng, điện thoại, Internet, thông tin di động: Xây dựng mới các cột ăng ten thu phát sóng thông tin di động các cụm công nghiệp, khu đô thị mới, khu dân cư mới, các khu du lịch cộng đồng khi quy hoạch chi tiết, đảm bảo triển khai mạng thông tin di động công nghệ 5G và thế hệ mới sau 5G.

- Hạ ngầm các tuyến cáp treo tại các tuyến đường chính, đường nội bộ trong đô thị.

### **8.7. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường**

a) Chất thải rắn: Nhu cầu xử lý chất thải rắn đến năm 2030 là 34,5 tấn/ngđ; đến năm 2045 là: 41,5 tấn/ngđ. Chất thải rắn sau khi được thu gom vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung tại Thung Lũy, xã Nga Giáp (theo Quy hoạch xử lý chất thải rắn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050).

b) Nghĩa trang, nhà tang lễ: Từng bước đóng cửa, trồng cây xanh cách ly các khu nghĩa địa tự phát; di dời các khu mộ nằm rải rác trong khu vực dân cư hiện hữu. Cải tạo, trồng cây xanh cách ly các khu nghĩa địa có quy mô lớn tại Nga Thanh, Nga Liên. Mở rộng nghĩa trang C3 Nga Tiến để bố trí nhà tang lễ mới cho đô thị. Bổ sung hệ thống cây xanh bao bọc, đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường.

## 9. Thiết kế đô thị

a) Khu vực dân cư hiện hữu, khu dự kiến phát triển mới, cảnh quan đô thị.

- Khu vực dân cư hiện trạng: phần lớn có hình thái kiến trúc là dạng nhà ở kết hợp ao vườn, mang đậm bản sắc của địa phương. Do đó, trong quá trình đô thị hóa, cơ bản sẽ hạn chế việc xen lô, vào thửa đất, khuyến khích xây dựng nhà ở kết hợp với vườn ao, tạo nên môi trường sống sinh thái.

- Khu đô thị phát triển mới: cần phải được nghiên cứu hình thức kiến trúc kỹ lưỡng, tạo ra được bộ mặt kiến trúc đẹp cho đô thị. Các công trình kiến trúc phải xây dựng đẹp, phong phú về hình dáng, chỉ được phép xây dựng các công trình theo quy hoạch được duyệt.

b) Tổ chức không gian các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường, điểm nhấn đô thị.

- Các khu trung tâm: xây dựng khối tích công trình hợp khối, kang trang, hiện đại để tạo bộ mặt kiến trúc công trình bề thế, hiện đại đảm bảo về hiệu quả sử dụng vừa tạo điểm nhấn cho khu trung tâm đô thị và tiết kiệm đất, xây dựng khoảng lùi lớn, tạo không gian mở phía trước mỗi công trình, đảm bảo thẩm mỹ, khu để xe, cây xanh bóng mát, giảm thiểu tiếng ồn do lưu lượng giao thông cho công trình.

- Các trục cửa ngõ đô thị, không gian chính: Cải tạo vỉa hè đối với khu vực đã xây dựng, cải tạo lại mặt đứng kiến trúc, đồng bộ chiều cao từng đoạn phố. Cải tạo nâng cấp mặt đường, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã xuống cấp, tổ chức hạ ngầm các hành lang điện, viễn thông, lát vỉa hè đồng bộ, cải tạo trồng cây xanh đồng bộ để thay đổi diện mạo mới cho đô thị.

- Các điểm nhấn của đô thị: Trung tâm văn hóa - thể dục thể thao đô thị, công trình; bố trí các công trình biểu tượng, cổng chào của đô thị kết hợp kiến trúc nhỏ, bồn hoa cây xanh tại các cửa ngõ đô thị.

c) Tổ chức không gian, cây xanh, mặt nước:

- Thiết kế cụ thể phù hợp với chức năng của từng khu vực. Đối với các khu công viên, vườn hoa, cần trồng nhiều loại cây trang trí có tính thẩm mỹ cao, tại các khu vực ổn định được trồng các loại cây xanh cổ thụ.

- Quy định các khoảng cách trồng cây ven đường, các diện tạo hàng rào cây xanh, các điểm đặt thiết bị trên đường phố, các khu vực quanh mặt nước cần đảm bảo độ che phủ của cây xanh và đảm bảo khoảng lùi và tầm nhìn đến các công trình và địa hình.

- Khai thác yếu tố mặt nước kênh mương hiện có, ao hồ trong khu dân cư hiện trạng, để tạo ra các khu vực điều tiết khí hậu, bảo vệ môi trường nhất là rác thải và nước thải từ xe lưu thông trên các tuyến đường. Khuyến khích tổ chức



không gian vườn trong các khu ở, các hàng rào cây xanh trong từng công trình nhà ở, công trình công cộng, các trục giao thông đô thị.

**10. Bố trí tái định cư:** Dự kiến bố trí khoảng 4,07 ha đất ở tái định cư (tại các ô đất O-TDC:01 quy mô 2,0 ha và O-TDC:02 quy mô 2,07 ha) để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng do nâng cấp, chỉnh trang, quy hoạch mới hạ tầng kỹ thuật và các tuyến đường giao thông.

### **11. Các chương trình ưu tiên đầu tư**

a) Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

- Giai đoạn đến 2025, tầm nhìn đến 2030:

+ Từng bước xây dựng hệ thống hạ tầng khung để thu hút đầu tư vào đô thị. Ưu tiên xây dựng tuyến đường từ KCN Bim Sơn đi đường ven biển, tuyến đường từ thị trấn Nga Sơn đi đường ven biển. Phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các khu dịch vụ công cộng.

+ Triển khai theo quy hoạch các dự án trọng tâm các khu đô thị mới.

+ Xây dựng, nâng cấp cơ sở hạ tầng, các kênh thủy lợi, vùng Nuôi trồng thủy sản tại Nga Tiến, huyện Nga Sơn (theo dự án Phát triển thủy sản bền vững tỉnh Thanh Hóa).

- Giai đoạn sau năm 2030: Hoàn thiện hệ thống giao thông đường bộ theo thực tiễn phát triển của đô thị. Phát triển các khu trung tâm đô thị mới tại khu vực phía Đông theo định hướng quy hoạch chung.

b) Nguồn lực thực hiện:

- Từ nguồn vốn đầu tư công bố trí hàng năm. Phân kỳ đầu tư, tập trung đầu tư các công trình trọng điểm, các công trình tạo thị.

- Huy động từ nhiều nguồn vốn hợp pháp khác trong và ngoài nước với nhiều hình thức theo quy định của pháp luật hiện hành.

### **12. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị**

Ban hành Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chung đô thị Hói Đào, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045 kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Ủy ban nhân dân huyện Nga Sơn có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh, xuất bản hồ sơ đồ án được duyệt để lưu trữ theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án quy hoạch chung đô thị cho địa phương, các ngành, đơn vị liên quan để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại khoản 12, Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng; tổ chức, quản lý việc lập quy hoạch chi tiết đô thị, đầu tư xây dựng tuân thủ theo quy hoạch chung đô thị được phê duyệt.

- Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với Quy hoạch chung đô thị Hói Đào, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045.

- Lập chương trình, kế hoạch, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch đô thị.

2. Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa có trách nhiệm: Thực hiện đăng tải nội dung hồ sơ quy hoạch được duyệt lên cổng thông tin điện tử Quốc gia [www.quyhoach.xaydung.gov.vn](http://www.quyhoach.xaydung.gov.vn).

3. Sở Xây dựng và các ngành, đơn vị 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 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, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND huyện Nga Sơn, 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 UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c Ủy viên UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H5.(2024)QDPD\_QHC DT Hoi Dao

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



**Mai Xuân Liêm**