

Số: /QĐ-UBND

Quảng Xương, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy giấy
Hoa Thành tại xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương của công ty TNHH
Hoa Thành**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật số 35/2018/QH14 về sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2072/QĐ-UBND ngày 15/6/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Nhà máy may Quảng Trạch tại xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương của công ty TNHH may Tùng Phương; Quyết định số 785/QĐ-UBND ngày 10/3/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Nhà máy may Quảng Trạch tại xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương;

Căn cứ Quyết định số 4989/QĐ-UBND ngày 01/11/2022 của UBND huyện Quảng Xương về việc Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 4761/QĐ-UBND ngày 04/10/2023 của UBND huyện về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy giấy Hoa Thành tại xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương;

Kết luận số 265/TB-UBND ngày 06/11/2023 của UBND huyện Quảng Xương tại phiên họp chuyên đề UBND huyện ngày 31/10/2023;

Xét Tờ trình số 248/TTr-HT ngày 11/10/2023 của Công ty TNHH Hoa Thành, Báo cáo thẩm định số 680/KTHT-TĐ ngày 28/11/2023 của phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Quảng Xương.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy giầy Hoa Thành tại xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương của Công ty TNHH Hoa Thành với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí và giới hạn khu đất nghiên cứu quy hoạch:

Ranh giới lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương. Cụ thể được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp: Đất trồng lúa (Đất công nghiệp theo quy hoạch);
- Phía Tây Nam giáp: Mương thủy lợi nội đồng (Đường giao thông quy hoạch);
- Phía Đông Bắc giáp: Đường Thanh Niên;
- Phía Đông Nam giáp: Mương thủy lợi nội đồng (Đường giao thông theo quy hoạch).
- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 45.953,04 m².
- Quy mô lao động: khoảng 2000 người.

2. Tính chất, chức năng.

Là khu sản xuất công nghiệp với các chức năng: Nhà máy may xuất khẩu giày dép.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

TT	Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Quy mô lao động	Lao động	2000
II	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất nhà xưởng sản xuất	% DT toàn khu	≥ 40
2	Đất công trình phụ trợ	% DT toàn khu	≥ 15
3	Đất công trình kỹ thuật	% DT toàn khu	≥ 1
4	Khu cây xanh	% DT toàn khu	≥ 20
5	Giao thông	% DT toàn khu	≥ 10
III	Mật độ xây dựng		
1	Mật độ xây dựng gộp (brut-tô)	%	≤ 70
IV	Tầng cao công trình		
1	Công trình nhà xưởng sản xuất	Tầng	1
2	Công trình phụ trợ	Tầng	1-3
3	Công trình kỹ thuật	Tầng	1
V	Hạ tầng kỹ thuật		

1	Chỉ tiêu cấp nước	m ³ /ha/ngđ	≥ 20
2	Chỉ tiêu cấp điện	kW/ha	160
3	Thoát nước thải	% cấp nước	80
4	Thu gom xử lý CTR CN	%	100

4. Quy hoạch sử dụng đất

4.1. Đất nhà xưởng sản xuất

- Nhà xưởng sản xuất số 1,2,3: Trên các lô đất ký hiệu SX1, SX2, SX3; Tổng diện tích nhà xưởng là: 21.600 m²; Tầng cao 1 tầng. Chiếm 47% tổng diện tích đất.

- Nhà xưởng sản xuất với hình thức nhà kiên cố khung thép, mái tôn, kiến trúc hiện đại. Các chức năng chính sản xuất giày dép xuất khẩu.

4.2. Đất công trình phụ trợ

- Đất nhà văn phòng có ký hiệu PT1 có diện tích là 733 m², tầng cao: 03 tầng. Chiếm 1.60% tổng diện tích đất.

- Đất nhà bảo vệ có ký hiệu PT2 có diện tích là 72 m², tầng cao: 01 tầng. Chiếm 0.16% tổng diện tích đất.

- Đất khu để xe có ký hiệu PT3 có diện tích là 525 m², tầng cao: 01 tầng. Chiếm 1.14% tổng diện tích đất.

- Đất nhà vệ sinh 1- A có ký hiệu PT4 có diện tích là 104 m², tầng cao: 01 tầng. Chiếm 0.23% tổng diện tích đất.

- Đất nhà phân phối điện 1 có ký hiệu PT5 có diện tích là 208 m², tầng cao: 01 tầng. Chiếm 0.45% tổng diện tích đất.

- Đất nhà khuôn mẫu có ký hiệu PT6 có diện tích là 208 m², tầng cao: 01 tầng. Chiếm 0.45% tổng diện tích đất.

- Đất nhà vệ sinh 2- A có ký hiệu PT7 có diện tích là 120 m², tầng cao: 01 tầng. Chiếm 0.26% tổng diện tích đất.

- Đất nhà vệ sinh 1- B có ký hiệu PT8 có diện tích là 104 m², tầng cao: 01 tầng. Chiếm 0.23% tổng diện tích đất.

- Đất nhà phân phối điện 2 có ký hiệu PT9 có diện tích là 208 m², tầng cao: 01 tầng. Chiếm 0.45% tổng diện tích đất.

- Đất nhà máy nén khí có ký hiệu PT10 có diện tích là 192 m², tầng cao: 01 tầng. Chiếm 0.42% tổng diện tích đất.

- Đất nhà vệ sinh 2- B có ký hiệu PT11 có diện tích là 120 m², tầng cao: 01 tầng. Chiếm 0.26% tổng diện tích đất.

- Đất nhà để phế thải có ký hiệu PT12 có diện tích là 341 m², tầng cao: 01 tầng. Chiếm 0.74% tổng diện tích đất.

- Đất kho hóa chất có ký hiệu PT13 có diện tích là 768 m², tầng cao: 01 tầng. Chiếm 1.67% tổng diện tích đất.

- Đất bể PCCC và nhà bơm có ký hiệu PT14 có diện tích là 37.6 m², tầng cao: 01 tầng. Chiếm 0.08% tổng diện tích đất.

- Đất bể khu xử lý nước thải có ký hiệu PT15 có diện tích là 75.60 m², tầng cao: 01 tầng. Chiếm 0.16% tổng diện tích đất.

- Đất nhà nồi hơi có ký hiệu PT16 có diện tích là 540 m², tầng cao: 01 tầng. Chiếm 1.18% tổng diện tích đất.

- Đất kho nguyên liệu có ký hiệu PT17 có diện tích là 900 m², tầng cao: 01 tầng. Chiếm 1.96% tổng diện tích đất.

4.3. Đất cây xanh cảnh quan

Diện tích 9.226,17 m². Chiếm 20.08% tổng diện tích đất, ngăn giảm tiếng ồn, bụi cho các công trình xung quanh và các công trình khác trong khu (đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD của Bộ Xây dựng)

4.4. Đất sân đường nội bộ, bãi đỗ xe

Diện tích 9.886,67 m². Chiếm 21.51% diện tích toàn khu

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

Stt	Hạng mục	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng	Diện tích sàn (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nhà xưởng sản xuất	21.600	1	21.600	47,00
1	Nhà xưởng sản xuất A	7.200	1	7.200	15,67
2	Nhà xưởng sản xuất B	7.200	1	7.200	15,67
3	Nhà xưởng sản xuất C	7.200	1	7.200	15,67
II	Đất công trình phụ trợ	5.240,2	1-3	6.706,2	11,40
1	Nhà văn phòng	733,0	3	733,0	1,60
2	Nhà bảo vệ	72,0	1	72,0	0,16
3	Khu để xe	525,0	1	525,0	1,14
4	Nhà vệ sinh 1 - A	104,0	1	104,0	0,23
5	Nhà phân phối điện 1	208,0	1	208,0	0,45
6	Nhà khuôn mẫu	192,0	1	192,0	0,42
7	Nhà vệ sinh 2 - A	120,0	1	120,0	0,26
8	Nhà vệ sinh 1 - B	104,0	1	104,0	0,23
9	Nhà phân phối điện 2	208,0	1	208,0	0,45
10	Nhà máy nén khí	192,0	1	192,0	0,42
11	Nhà vệ sinh 2 - B	120,0	1	120,0	0,26

12	Nhà để phế thải	341,0	1	341,0	0,74
13	Kho hóa chất	768,0	1	768,0	1,67
14	Bể PCCC và nhà bơm	37,6	1	37,6	0,08
15	Khu XLNT	75,6	1	75,6	0,16
16	Nhà nồi hơi	540,0	1	540,0	1,18
17	Kho nguyên liệu	900,0	1	900,0	1,96
III	Đất cây xanh và hạ tầng kỹ thuật khác	19.112,84	-	-	41,59
1	Đất cây xanh cảnh quan	9.226,17	-	-	20,08
2	Đất sân đường, vỉa hè nội bộ	9.886,67	-	-	21,51
IV	Tổng diện tích xây dựng	26.840,2	-	-	58,41
V	Mật độ xây dựng	58,41%			
VI	Hệ số sử dụng đất	0,62 lần			
VII	Tổng diện tích lập quy hoạch	45.953,04	1-3	28.306,2	100,00

Tổng diện tích xây dựng toàn khu: 26.840,2m² bao gồm các công trình: Nhà xưởng sản xuất, nhà văn phòng, nhà bảo vệ, khu để xe, nhà vệ sinh, nhà phân phối điện, nhà khuôn mẫu, nhà máy nén khí, nhà để phế thải, kho hóa chất, bể PCCC và nhà bơm, khu XLNT, nhà nồi hơi, kho nguyên liệu, chiếm 58,41% diện tích toàn khu (đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD của Bộ Xây dựng).

5. Tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

5.1. Quan điểm tổ chức không gian

Thiết kế, bố trí các công trình phải tuân thủ theo định hướng tại Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương đến năm 2030 được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 4989/QĐ-UBND ngày 01/11/2022, hợp lý và chính xác về hướng gió và hướng nắng, nhằm đáp ứng nhu cầu thiết kế công trình phù hợp với điều kiện khí hậu và phát triển bền vững.

Bố cục không gian kiến trúc hợp lý, các công trình cần được thiết kế phù hợp nhiều nhu cầu và sự phân bố sử dụng khác nhau, nhằm hạn chế các giao thông đi lại không cần thiết.

Bố cục không gian kiến trúc có nhịp điệu, có những khoảng không gian thoáng mở, có sự chuyển đổi hợp lý về hình khối kiến trúc.

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Khu vực thiết kế nằm trong quy hoạch chung xã Quảng Trạch huyện Quảng Xương, vì vậy không gian cảnh quan chung cần được liên hệ chặt chẽ với các khu

chức năng kê cận hiện tại đã có, và đã xác định trong quy hoạch chung xã Quảng Trạch đã được phê duyệt.

Tuân thủ các quan điểm tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, bảo vệ môi trường. Tổng thể hình khối kiến trúc được chú trọng đặc biệt, các khối kiến trúc được phát triển từ thấp lên cao.

Với các công trình kiến trúc nhà xưởng, vẻ đẹp kiến trúc sẽ không thể hiện ở các chi tiết kiến trúc trang trí mà thể hiện ở hình khối kiến trúc đơn giản, sự kết hợp giữa chúng ở các tỷ lệ thích hợp để tạo ra các công trình đẹp. Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng HTKT, VSMT và quản lý xây dựng.

5.3. Đối với sân vườn, cây xanh trong khu vực quy hoạch

- Các công trình kiến trúc đẹp, phong phú, mềm mại về tạo hình và kiểu dáng, chỉ xây dựng các công trình có quy mô nhỏ với tỷ lệ thích hợp không tạo ra các khối nặng nề che chắn tầm nhìn;

- Cây xanh: Phù hợp với chức năng của khu vực;

- Quy định về vệ sinh môi trường:

Hệ thống thu gom rác phải được quy hoạch cụ thể, cấm thoát nước bẩn (chưa qua xử lý) vào các kênh tiêu thủy lợi.

6. Yêu cầu về bố trí công trình, hạng mục công trình trong khu đất

- Xác định chiều cao công trình, ban công đảm bảo hài hòa với tổng thể không gian kiến trúc khu vực lập quy hoạch nói riêng và cảnh quan xung quanh nói chung;

- Đảm bảo tuân thủ theo quy định quản lý xác định trong quy hoạch chung;

- Hình thức kiến trúc hiện đại theo mảng, khối và lược bỏ các thiết kế mang tính rườm rà, nhiều chi tiết.

- Màu sắc sử dụng hài hòa, tránh các màu mang tính sặc sỡ, phản cảm trên các diện lớn.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

* *Giao thông đối ngoại:*

- Có 3 tuyến đường giao thông đối ngoại

- Mặt cắt 1-1: + Lộ giới : 17.5 m

+ Lòng đường xe chạy : 7.5m

+ Vía hè : 5.0 x 2= 10.0m

- Mặt cắt 2-2: + Lộ giới : 25.0m

+ Lòng đường xe chạy : 15m

+ Vĩa hè	: 5.0 x 2= 10.0m
- Mặt cắt 3-3: + Lộ giới	: 26m
+ Lòng đường xe chạy	: 7.0x2=14.0m
+ Giải phân cách giữa	: 2m
+ Vĩa hè	: 5.0 x 2= 10.0m

* *Giao thông nội bộ*: Các tuyến đường nội bộ được thiết kế để kết nối các hạng mục công trình khu vực, bề rộng mặt đường từ 5,0m – 7,5m.

Cao độ không chế tại các nút giao thông là cao độ hoàn thiện tại tim đường ghi trên bản vẽ. Trong các ô đất sau khi thi công công trình cần hoàn thiện lại cao độ sân nhà theo hướng dốc ra các đường xung quanh.

7.2. Quy hoạch san nền:

Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây với độ dốc san nền trung bình là $i = 1\%$.

+ Cao độ san nền khu đất cao nhất : + 2,40m

+ Cao độ san nền khu đất thấp nhất : + 1,50m

7.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, hệ thống thoát nước mưa được thiết kế chia làm 1 lưu vực. Nước mưa được thu gom bằng các ga thu vào hệ thống cống D600 nằm dọc theo dãy nhà máy sản xuất, sau đó dồn về phía Tây Nam và thoát ra hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch.

- Mạng lưới mương thoát được bố trí phân tán để giảm kích thước đường cống. Độ dốc dọc mương lấy tối thiểu là 0,3% và độ sâu đáy rãnh ban đầu $H=0,6m$. Ga thăm thu có khoảng cách 30m/1ga.

7.4. Quy hoạch mạng lưới cấp nước:

- Nhu cầu sử dụng nước: 132,19 m³/ngđ;

- Nguồn nước: Lấy từ đường ống cấp nước D100 trên tuyến đường Thanh Niên.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác.

7.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Nhu cầu: Tổng nhu cầu sử dụng điện toàn khu khoảng 630 kVA

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho trạm biến áp trong khu vực nghiên cứu được lấy nguồn từ đường điện trung áp 35KV phía Tây ranh giới nghiên cứu.

- Trạm biến áp căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của nhà máy xây dựng

mới 01 trạm biến áp 35/0,4KV kiểu ki ốt có công suất 630KVA.

- Kiểu trạm là trạm trụ hoặc trạm treo.

7.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Mạng cáp được xây dựng ngầm hóa toàn bộ các tuyến cáp dọc các tuyến đường chính, đường nội bộ trong khu vực nghiên cứu nhằm đảm bảo an toàn thông tin và mỹ quan.

- Xây dựng hệ thống công bẻ theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng sử dụng chung cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng công bẻ để phát triển dịch vụ.

7.7. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh trong ngày của toàn khu: 73,44 m³/ngđ
- Nước thải sản xuất, sinh hoạt được thu dẫn theo một mạng lưới riêng biệt và dẫn về khu xử lý nước thải, sử lý triệt để trước khi thải ra môi trường.

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch : $i \geq i_{min} = 1/D$.

- Trong giai đoạn đầu khi hệ thống thoát nước thải của xã Quảng Trạch chưa hoàn thiện, hệ thống thoát nước thải được đầu nối thoát ra ruộng, giai đoạn sau sẽ đầu nối với hệ thống thoát nước thải chung của xã.

- Hệ thống thoát nước bản sử dụng cống D300 chạy dọc phía Nam nhà máy, khoảng cách giữa cách ga thăm $L = 30m$.

7.8. Thu gom, xử lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn được thu gom tập trung về nhà để phế thải, cuối ngày xe thu gom rác của nhà máy sẽ thu gom đem tập trung xử lý, với các loại rác thải công nghiệp có đặc thù riêng thì cần xử lý riêng theo quy định.

- Dọc các tuyến giao thông nội bộ trong khu vực bố trí các thùng thu gom rác di động thu gom rác sinh hoạt, cuối ngày được xe chuyên dụng đưa về bãi rác đô thị, đối với rác thải công nghiệp được đưa về nhà để phế thải và được đưa đi xử lý đúng nơi quy định.

- Trồng cây xanh trong khuôn viên của các lô đất theo mật độ mà quy hoạch quy định, vừa tạo bóng mát tạo cảnh quan vừa cải tạo môi trường.

8. Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng

Ban hành quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy giấy Hoa Thành tại xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH Hoa Thành có trách nhiệm

- Chủ trì phối hợp với UBND xã Quảng Trạch tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch, chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày phê duyệt quy hoạch để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện (*Khuyến khích scan hồ sơ đóng dấu và đăng tải trên cổng thông tin điện tử của xã để công khai quy hoạch*).

- Bàn giao hồ sơ quy hoạch cho các đơn vị có liên quan làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- 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) quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, 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 HĐND-UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Công ty TNHH Hoa Thành, Chủ tịch UBND xã Quảng Trạch và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu VT.

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

Nguyễn Đình Dự