

Số: /QĐ-UBND

Quảng Xương, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy may xuất khẩu Hiệp Thanh tại xã Quảng Bình, huyện Quảng Xương

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG

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 Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung của quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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 Văn bản số 5107/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Nhà máy may xuất khẩu Hiệp Thanh tại xã Quảng Bình, huyện Quảng Xương;

Căn cứ Quyết định số 3147/QĐ-UBND ngày 22/8/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Cống Trúc, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;

Căn cứ văn bản số 8925/SXD-PTĐT ngày 26/11/2024 của Sở Xây dựng Thanh Hóa; văn bản số 7773/SKHĐT-ĐTĐN của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Văn bản số 7024/SGTVT-KHTC ngày 12/11/2024 của Sở Giao thông vận tải về việc ý kiến về Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy may xuất khẩu Hiệp Thanh tại xã Quảng Bình, huyện Quảng Xương;

Xét Tờ trình số 09/TTr-HT ngày 27/11/2024 của Công ty TNHH Hiệp Thanh và Báo cáo thẩm định số 572/KTHT-TĐ ngày 13/12/2024 của Phòng kinh tế & hạ tầng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy may xuất khẩu Hiệp Thanh tại xã Quảng Bình, huyện Quảng Xương, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng đô thị Công Trú, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;
- Làm cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch và là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng; tăng thu ngân sách và phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương;
- Góp phần giải quyết việc làm cho người lao động và phát triển kinh tế tại địa phương;
- Khớp nối các quy hoạch chi tiết và các dự án đã và đang triển khai trong khu vực để đảm bảo sự đồng bộ, hoàn thiện về hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo sự kết nối hạ tầng kỹ thuật với bên ngoài khu quy hoạch.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô khu đất lập quy hoạch

2.1. Phạm vi ranh giới:

- Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: nằm trong tổng thể Quy hoạch chung xây dựng đô thị Công Trú, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025 có phạm vi ranh giới thuộc địa bàn quản lý hành chính xã Quảng Bình. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- + Phía Đông Bắc: Giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Đông Nam: Giáp đất hành lang đường ĐT.504;
- + Phía Tây Nam: Giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Tây Bắc: Giáp đất nông nghiệp.

2.2. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch chi tiết: Khoảng 1,0ha.
- Quy mô cán bộ, công nhân viên, người lao động: khoảng 180 người.

3. Tính chất, chức năng

Là nhà máy may xuất khẩu với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

4. Các chỉ tiêu sử dụng đất

- Tổng diện tích khu đất là 10.000,64m².
- Diện tích xây dựng dự án: 9.924,84m²;
- Diện tích xây dựng công trình: 6.368,98 m², chiếm 64,2%;
- Diện tích sàn xây dựng: 6.767,32 m²;
- Diện tích cây xanh: 1.983,09 m², chiếm 20%;
- Diện tích sân đường nội bộ: 1.268,22m², chiếm 12,8%;
- Mật độ xây dựng toàn khu: 64,2%,
- Hệ số SDD: 0,68 lần;

- Tầng cao công trình: 1-2 tầng;
- Diện tích Đất giao thông theo QHC đô thị Cống Trúc : 75,80m².

5. Tổ chức không gian, phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất

5.1. Tổ chức không gian

Khu vực được tiếp cận từ Tỉnh lộ 504, công vào dự án từ phía Đông Nam từ phía Tỉnh lộ 504 đi vào. Từ cổng chính vào: phía Đông Nam là khối nhà xe, nhà bảo vệ, tiếp đến là nhà điều hành 2 tầng, Tiếp đến là Khối nhà kho - xưởng may mặc - nhà vệ sinh ở chính giữa khu đất, xung quanh là sân đường bê tông nội bộ; cuối khu đất về phía Tây Bắc là khu nhà bơm PCCC, trạm biến áp, bể nước PCCC.

Hệ thống cây xanh, vườn hoa được tổ chức dạng phân tán, xen kẽ các công trình lớn.

Các công trình phụ trợ được đặt vào khu vực góc khu đất đảm bảo thuận tiện sử dụng và không gây xung đột giao thông.

Phương án tổ chức không gian được bố trí đảm bảo khoa học, hài hòa, hệ thống giao thông phân làn mạch lạc, các hình khối công trình vuông vắn, tạo điểm nhấn và phù hợp hình khối các công trình lân cận.

5.2. Phân Khu chức năng

Khu vực lập quy hoạch có tổng diện tích 10.000,64 m², trong đó phần diện tích tổ chức đầu tư xây dựng dựa án là 9.924,84m² (sau khi trừ phần diện tích giao thông đường Tỉnh lộ 504 khoảng 75,8 m²), được tổ chức với các khu chức năng: nhà kho – xưởng may mặc – nhà vệ sinh, Nhà điều hành – nghỉ ca, nhà bảo vệ, nhà để xe, các công trình hạ tầng kỹ thuật... theo mục đích sử dụng đất được cấp. Cụ thể:

a) Đất xây dựng nhà máy: diện tích 9.924,84m²:

- Công trình xây dựng: tổng diện tích 6.368,98m², số tầng 1-2 tầng, mật độ xây dựng 64,2%. Cụ thể:

+ Nhà kho - xưởng may mặc - nhà vệ sinh: diện tích 5.770,56m²; số tầng 01 tầng.

+ Nhà điều hành - nghỉ ca: diện tích 398,34m²; số tầng 02 tầng.

+ Nhà để xe: diện tích 200,08m²; số tầng 01 tầng.

- Nhà bảo vệ: diện tích 18,06m²; số tầng 01 tầng.

- Khu HTKT: tổng diện tích 286,49m²; cụ thể:

+ Nhà để máy bơm: diện tích 15,74m²; tầng cao 01 tầng.

+ Bể nước PCCC: diện tích 270,75m².

- Đất cây xanh cảnh quan: diện tích 1.983,09m².

- Sân đường bê tông: diện tích 1.268,22m².

b) Đất giao thông theo QHC đô thị Cống Trúc (đường tỉnh lộ 504): diện tích 75,80m².

5.3. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT								
TT	Loại đất	ký hiệu	Diện tích XD (m ²)	Diện tích sàn XD (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (Lần)	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng Nhà máy	NMM	9.924,84		64,2	1-2	0,68	99,2
1	Công trình xây dựng		6.368,98	6.767,32	64,2	1-2	0,68	
1.1	Nhà kho - xưởng may mặc - nhà vệ sinh	01	5.770,56	5.770,56		1		
1.2	Nhà điều hành - nghỉ ca	02	398,34	796,68		2		
1.3	Nhà để xe	03	200,08	200,08		1		
2	Nhà bảo vệ	04	18,06			1		
3	Khu HTKT		286,49					
3.1	Nhà để máy bơm	05	15,74			1		
3.2	Bể nước PCCC	06	270,75					
4	Đất cây xanh cảnh quan	CX	1.983,09					
5	Sân, đường bê tông		1.268,22					
B	Đất giao thông theo QHC đô thị Công Trú	GT	75,80					0,8
Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch		A+B	10.000,64					100,0

6. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật**6.1. Quy hoạch giao thông:**

a) Giao thông đối ngoại: Lộ giới và hướng tuyến ĐT 504 tuân thủ đồ án quy hoạch chung được duyệt, được thể hiện bởi mặt cắt 1-1 có các thông số sau:

- + Lộ giới: 30,0m;
- + Mặt đường: $2 \times 7,5 = 15,5\text{m}$;
- + Phân cách: 5,0m;
- + Hè đường: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$;
- + Khoảng lùi xây dựng: 2,0m;

b) Giao thông đối nội: Bao gồm các tuyến đường chính nhà máy, đường nội khu vực nghiên cứu, với chiều rộng $B_m = 3,0-7,5\text{m}$.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền.

- Giải pháp thiết kế là san nền dốc theo hướng thoát nước mặt với độ dốc san nền nhỏ nhất là $i = 0,04\%$. Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng cao ở trung tâm thấp dần về các hướng.

- Cao độ san nền xây dựng cao nhất: + 2,95m;
- Cao độ san nền xây dựng thấp nhất: + 2,75m.

b) Thoát nước mưa.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa tách riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.

- Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng mương xây B500 chạy dọc các tuyến đường trong khu vực. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là $1/D$. Bố trí hố thu nước trực tiếp dọc các tuyến đường, có khoảng cách 30-40m.

- 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.

- Hướng thoát nước chính: Nước mưa được thu tập trung qua các hệ thống mương xây B500 sau đó thoát ra hệ thống rãnh đất hiện trạng phía Bắc.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ đường ống cấp nước sạch D110 hiện có trên đường tỉnh lộ ĐT.504.

- Nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch: $Q = 35,0$ m³/ng.đêm.

* Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước:

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

- Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước, đường kính ống từ D100-:-D150.

- Xây dựng bể PCCC kích thước đạt tiêu chuẩn, dự trữ nước cấp cho khu vực kết hợp cứu hỏa, nước cấp cho công trình sử dụng ống có đường kính D150 và D100.

- Đường ống thiết kế đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,6 m tính từ đỉnh ống.

- Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ. Đường kính ống lồng lớn hơn các ống tương ứng hai cấp tùy trường hợp thực tế.

6.4. Quy hoạch thoát nước thải:

- Lưu lượng thoát nước thải: 21,6 m³/ng.đêm

- Hệ thống thoát nước thải của khu vực được xây dựng riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo tiêu chuẩn là một dự án hiện đại đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình sau khi được lắng đọng tại các bể tự hoại, được thu dẫn theo một mạng lưới riêng biệt và đầu nối hệ thống thoát nước thải trên đường tỉnh lộ ĐT.504, sau đó dẫn về khu xử lý nước thải của toàn đô thị.

- Giai đoạn trước mắt khi hệ thống thoát nước thải của đô thị chưa được đầu tư, nước thải sau khi xử lý qua bể tự hoại thoát tạm vào hệ thống mương đất phía Bắc, đối với bể tự hoại tổ chức hút, nạo vét định kỳ tại bể đảm bảo các quy định về môi trường.

6.5. Quy hoạch quản lý chất thải rắn, vệ sinh môi trường:

- Rác thải trong ngày được tập kết tại khu vực quy định, được thu gom hằng ngày và được xe chuyên chở vận chuyển về khu tập kết chất thải rắn của toàn đô thị.

- 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.

6.6. Quy hoạch cấp điện - chiếu sáng:

- Nguồn điện: Đầu nối từ đường dây trung thế 22kV Lộ 479 E9.29.

- Xây dựng mới tuyến trung thế 22KV cấp điện cho TBA xây dựng mới.

- Xây dựng mới 01 trạm biến áp công suất 400KVA cấp điện cho dự án.

- 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.

- Nguồn điện ~380/220V cấp cho các tủ chiếu sáng được lấy từ 01 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của trạm biến áp.

- Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng $\leq 7,5m$ được chiếu sáng bằng 01 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 35m. Đối với tuyến đường chính giữa khu đất rộng $> 11,0m$ được thiết kế 02 dãy đèn đặt so le nhau với khoảng cách 30m. Dây dẫn cấp nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng được thiết kế ngầm.

7. 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 Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy may xuất khẩu Hiệp Thanh tại xã Quảng Bình, huyện Quảng Xương kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Công ty TNHH Hiệp Thanh có trách nhiệm:

+ Hoàn chỉnh hồ sơ và thuyết minh và bản vẽ quy hoạch theo nội dung trên; gửi UBND huyện Quảng Xương, phòng Kinh tế & Hạ tầng đóng dấu lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý thực hiện.

+ Phối hợp với UBND xã Quảng Bình tổ chức công bố công khai quy hoạch cho các tổ chức, cơ quan, nhân dân biết để thực hiện và giám sát thực hiện.

- Phòng Kinh tế hạ tầng và các phòng ban chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình 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 từ ngày ký.

Chánh văn phòng HĐND - UBND huyện; Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch; Phó phụ trách các phòng: Kinh tế & Hạ tầng, Tài nguyên & Môi trường, Chủ tịch UBND xã Quảng Bình; Giám đốc Công ty TNHH Hiệp Thanh và Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, PCT UBND huyện;
- VP HĐND-UBND huyện (đăng tải)
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Huy Nam