ỦY BAN NHÂN DÂN **HUYỆN QUẢNG XƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 865 /QĐ-UBND	*Quảng Xương, ngày17 tháng3 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quảng Yên, huyện Quảng Xương

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung của quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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 các Quyết định của UBND tỉnh Thanh Hoá: số 4036/QĐ-UBND ngày 14/10/2021 về việc thành lập Cụm công nghiệp Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa; số 4235/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 4036/QĐ-UBND ngày 14/10/2021 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Quảng Yên, huyện Quảng Xương;

Căn cứ Quyết định số 5199/QĐ-UBND ngày 11/11/2022 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số 870/SXD-PTĐT ngày 17/02/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa; Công văn số 213/SCT-QLCN ngày 22/01/2025 của Sở Công thương tỉnh Thanh Hoá; Công văn số 374/SNN&PTNT-KHTC ngày 23/01/2025 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Thanh Hoá; số 164/SC-KT ngày 10/02/2025 của Công ty TNHH MTV Sông Chu tham gia ý kiến về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quảng Yên, huyện Quảng Xương;

Xét Tờ trình số 03/TTr-ĐL ngày 04/3/2025 của Công ty TNHH TM đầu tư bất động sản Đại Lộc và Báo cáo kết quả thẩm định số 96/KTHTĐT-QH ngày 10/3/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quảng Yên, huyện Quảng Xương, với những nội dung chủ yếu sau:

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

1.1. Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch: Nằm trong địa giới xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, có vị trí như sau:

+ Phía Đông: Giáp với đường liên xã.

+ Phía Tây: Giáp với đường Quốc lộ 45 và đất nhà máy may Quảng Yên của Công ty TBG Thịnh An đã được Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư và đất ở của các hộ gia đình cá nhân.

+ Phía Nam: Giáp với đường quy hoạch và đường liên xã.

+ Phía Bắc: Giáp với đường liên xã và đường quy hoạch.

1.2. Ranh giới lập quy hoạch quy mô:

- Ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 645.000 m2 (~64,5 ha), bao gồm:

+ Đất Cụm công nghiệp: 600.000,0 m2 (~60 ha).

+ Đất ngoài cụm công nghiệp: 45.000 m2 (~4,5 ha) (Diện tích đã cấp cho Cty TNHH TBGD Thịnh An thực hiện Dự án Nhà máy may Quảng Yên, quy mô ~4,5 ha).

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ

2.1. Nội dung điều chỉnh 01: Quy hoạch giao thông

2.1.1. Điều chỉnh đường giao thông tuyến N1 và N3:

Theo đồ án Quy hoạch đã duyệt: Quy mô tuyến đường khu vực quy hoạch đường N1, N3 (MC1-1): Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 36,0m: Lòng đường 2x12,0m; phân cách 2,0m; vỉa hè 2x5,0 =10m.

Phương án điều chỉnh:

- Để phù hợp với nhu cầu thực tế của nhà đầu tư thì điều chỉnh quy mô tuyến đường N1 có mặt cắt (1-1): Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 36,0m: Lòng đường 2x7,0m; phân cách mềm 2,0m; vỉa hè 2x10,0 =20,0m.

- Đặt lại tên tuyến N3 thành tuyến D2 có mặt cắt (1-1): Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 36,0m: Lòng đường 2x7,0m; phân cách mềm 2,0m; vỉa hè 2x10,0 =20,0m.

2.1.2. Điều chỉnh đường giao thông tuyến N2, N4 và N5:

Theo đồ án Quy hoạch đã duyệt: Quy mô tuyến đường khu vực quy hoạch đường N2, N4 và N5 (MC 2-2): Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 20,5m: Lòng đường 10,5m; vỉa hè 2x5,0 =10m.

Phương án điều chỉnh:

- Để phù hợp với nhu cầu thực tế của nhà đầu tư thì điều chỉnh quy mô tuyến đường N2 có mặt cắt (2*-2*): Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 20,5m: Lòng đường 9,0m; vỉa hè 2x5,75 =11,5m.

- Đặt lại tên tuyến N5 thành tuyến D1 có mặt cắt (2-2): Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 20,5m: Lòng đường 9,0m; vỉa hè 2x5,75 =11,5m.

- Đặt lại tên tuyến N4 thành tuyến D3 có mặt cắt (2*-2*): Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 20,5m: Lòng đường 9,0m; vỉa hè 2x5,75 =11,5m.

2.2. Nội dung điều chỉnh 02: Quy hoạch thoát nước mưa

Điều chỉnh lại điểm tiếp nhận nước mưa ra kênh hiện trạng phía Đông Nam của dự án.

2.3. Nội dung điều chỉnh 03: Quy hoạch cấp điện

Điều chỉnh lại phương án cấp điện cho các lô đất sản xuất. Cập nhật mạng lưới đường dây 35KV đã được đầu tư xây dựng cải dịch ra khỏi ranh giới dự án.

2.4. Nội dung điều chỉnh 04: Quy hoạch thoát nước thải

Bổ sung điểm tiếp nhận nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn xả ra môi trường làm cơ sở để đánh giá tác đông môi trường (DTM).

2.5. Nội dung điều chỉnh 05: Quy hoạch cấp nước

Điều chỉnh mạng lưới đường ống cấp nước cho sản xuất và phòng cháy chữa cháy (đi chung). Nguồn cấp nước từ hệ thống cấp nước sạch của nhà máy nước An Bình tại xã Quảng Văn, huyện Quảng Xương (Công suất 15.000

m3/ngày). Điểm khơi thuỷ tại vị trí trên đường tỉnh lộ 504 thôn Yên Khang, xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá.

2.6. Các nội dung khác của quy hoạch: Tuân thủ theo Quyết định số số 5199/QĐ-UBND ngày 11/11/2022 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

3. Quy hoạch sử dụng đất phương án điều chỉnh

3.1. Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh

Việc điều chỉnh cục bộ theo các nội dung trên không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 5199/QĐ-UBND ngày 11/11/2022 của UBND huyện Quảng Xương.

BẢNG SO SÁNH TỔNG HỢP DIỆN TÍCH SỬ DỤNG ĐẤT SAU ĐIỀU CHỈNH						
STT	**THÀNH PHẦN ĐẤT**	**KÝ HIỆU**	**DIỆN TÍCH (m2)**		**TĂNG (+) GIẢM (-)**	**CHỈ TIÊU ĐỒ ÁN (%)**
			QĐ số 5199/QĐ-UBND ngày 11/11/2022	**NAY ĐỀ XUẤT**		
A	**ĐẤT QH CỤM CÔNG NGHIỆP**		**600.000,0**	**600.000,0**	**-**	**100**
1	Đất công nghiệp	CC	420.491,9	420.492	-	70,1
2	Đất công cộng - nhà điều hành	CN	9.702,1	9.702,1	-	1,6
3	Đất Cây xanh	CX	64.460,6	64.460,6	-	10,7
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	11.214,6	11.214,6	-	1,9
5	Đất giao thông - Bãi đỗ xe	GT	94.130,8	94.130,8	-	15,7
B.	**ĐẤT NẰM NGOÀI DỰ ÁN**		**45.000,0**	**45.000,0**	**-**	

3.2. Modun đất sau điều chỉnh

- Sau điều chỉnh cục bộ phạm vi và diện tích các lô đất thì các modun đất có diện tích cụ thể như bảng sau:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	**THÀNH PHẦN ĐẤT**	**KÝ HiỆU**	**DIỆN TÍCH(m2)**	**MẬT ĐỘ XD (%)**	**TẦNG CAO**	**HỆ SỐ SDD**	**TỶ LỆ(%)**
PHẠM VI NGHIÊN CỨU			**645.000,0**				
A	**ĐẤT QH CỤM CÔNG NGHIỆP**		**600.000,0**				**100**
1	**Đất công nghiệp**	**CN**	**420.491,9**	**70%**	**≤ 19m**	**2,1**	**70,1**
1.1	- Đất Công nghiệp 01	CN-01	82.820,6	70%	≤ 19m	2,1	13,8
1.2	- Đất Công nghiệp 02	CN-02	52.468,7	70%	≤ 19m	2,1	8,7
1.3	- Đất Công nghiệp 03	CN-03	60.602,6	70%	≤ 19m	2,1	10,1
1.4	- Đất Công nghiệp 04	CN-04	99.800,0	70%	≤ 19m	2,1	16,6

1.5	- Đất Công nghiệp 05	CN-05	124.800,0	70%	≤ 19m	2,1	20,8
2	**Đất công cộng - nhà điều hành**	**CC-NĐH**	**9.702,1**	**40%**	**2-5T**	**2,0**	**1,6**
3	**Đất Cây xanh**	**CX**	**64.460,6**				**10,7**
3.1	- Đất cây xanh - công viên 01	CX-01	8.783,7				1,5
3.2	- Đất cây xanh 02	CX-02	16.150,7				2,7
3.3	- Đất cây xanh 03	CX-03	4.263,6				0,7
3.4	- Đất cây xanh 04	CX-04	7.116,2				1,2
3.5	- Đất cây xanh 05	CX-05	12.446,8				2,1
3.6	- Đất cây xanh 06	CX-06	6.264,3				1,0
3.7	- Đất cây xanh 07	CX-07	9.435,3				1,6
4	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**HTKT**	**11.214,6**				**1,9**
5	**Đất giao thông - Bãi đỗ xe**	**GT**	**94.130,8**				**15,7**
B.	**ĐẤT NẰM NGOÀI DỰ ÁN**	**SKC**	**45.000,0**				
	Đất đã cấp thực hiện dự án nhà máy may (SKC)	SKC	45.000,0				

3.3. Chỉ tiêu sử dụng đất Cụm công nghiệp đạt được

- Đất công nghiệp: 42,05 ha, chiếm 70,1 % diện tích cụm công nghiệp.

- Đất công cộng: 0,97 ha, chiếm 1,6% diện tích cụm công nghiệp.

- Đất Cây xanh: 6,45 ha, chiếm 10,7 % diện tích cụm công nghiệp.

- Đất giao thông: 9,41 ha, chiếm 15,7 % diện tích cụm công nghiệp.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: 1,12 ha, chiếm 1,9 % diện tích cụm công nghiệp.

4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật sau điều chỉnh

4.1. Quy hoạch giao thông

- Trục lưới đường chính cụm công nghiệp được đấu nối trực tiếp vào Quốc lộ 45, vị trí nằm phía Bắc nhà máy may Quảng Yên hiện có.

- Quy mô các tuyến đường khu vực quy hoạch:

+ Đường N1, D2 (MC1-1): Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 36,0m: Lòng đường 2x7,0m; phân cách mềm 2,0m; vỉa hè 2x10,0 =20,0m.

+ Đường N2, D3 có mặt cắt (2*-2*): Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 20,5m: Lòng đường 9,0m; vỉa hè 2x5,75 =11,5m.

+ Đường D1 có mặt cắt (2-2): Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 20,5m: Lòng đường 9,0m; vỉa hè 2x5,75 =11,5m.

TÊN TUYẾN	LOẠI MẶT CẮT	ĐIỂM		CHIỀU DÀI (M)	BỀ RỘNG (M)			
		ĐẦU	CUỐI		MẶT ĐƯỜNG	DẢI PHÂN CÁCH MỀM	HÈ (2 BÊN)	TỔNG

Tuyến đường N1	Mặt cắt 1-1	N04	N08	899,86	2x7	2,0	10,0x2	36,0
Tuyến đường N2	Mặt cắt 2*-2*	N09	N11	506,50	9,0	0,0	5,75 x 2	20,5
Tuyến đường D1	Mặt cắt 2-2	N05	N12	597,22	9,0	0,0	5,75 x 2	20,5
Tuyến đường D2	Mặt cắt 1-1	N02	N13	869,77	2x7	2,0	10,0x2	36,0
Tuyến đường D3	Mặt cắt 2*-2*	N07	N14	597,22	9.0	0,0	5,75 x 2	20,5

4.2. Quy hoạch thoát nước mưa

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn đảm bảo nước tự chảy.

- Hướng thoát chính của Cụm công nghiệp về phía Đông Nam, đấu nối vào mương đất hiện trạng và dẫn ra ra sông Hoàng.

- Mạng lưới sử dụng cống tròn bê tông ly tâm đúc sẵn tại nhà máy.

- Hệ thống các tuyến cống bố trí dưới lề đường giao thông nội khu đón nước từ các lô đất khu quy hoạch sau đó thoát về các trục mương tiêu chính phía Nam. Kích thước cống từ D600mm ÷ D1500mm.

4.3. Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng lượng nước thải cần xử lý của Cụm công nghiệp khoảng 1.117,83 m3/ng.đêm.

- Đường ống thoát nước thải sử dụng ống HDPE, có kích thước D300-D400. Đường ống HDPE thoát nước thải được đặt trên vỉa hè, chiều sâu đặt cống tính tới đỉnh cống tối thiểu 0,7 m; tối đa 4 m.

- Nước thải sau thu gom chuyển về trạm XLNT công nghiệp tập trung, phía Tây Nam khu đất quy hoạch. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn thoát ra kênh tiêu hiện trạng phía Tây Nam dự án.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải có công suất xử lý 1.600 m3/ngày đêm, chia làm 04 modun với công suất 400 m3/modun/ngày đêm.

5.4. Quy hoạch cấp nước

Điều chỉnh mạng lưới đường ống cấp nước cho sản xuất và phòng cháy chữa cháy (đi chung), bổ sung bơm tăng áp để đảm bảo yêu cầu của cơ quan PCCC về áp tại điểm cuối của đường ống. Nguồn cấp nước từ hệ thống cấp nước sạch của nhà máy nước An Bình tại xã Quảng Văn, huyện Quảng Xương (Công suất 15.000 m3/ngày). Điểm khơi thuỷ tại vị trí trên đường tỉnh lộ 504 thôn Yên Khang, xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá.

4.5. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu phụ tải của cụm công nghiệp khoảng: 6.500 kW.

- Nguồn điện cấp cho cụm công nghiệp được lấy từ đường điện trung áp 35KV quy hoạch lộ 379- E9.8.

- Đường dây 35KV-DC hiện trạng chạy qua dự án đã được cải dịch ra khỏi ranh giới dự án, kết cấu đi nổi thuận lợi cho công tác đấu nối, vận hành hoạt động của cụm công nghiệp (theo Văn bản số 3647/PCTH-KT ngày 01/12/2024 của Công ty Điện lực Thanh Hoá).

- Sử dụng 02 tủ điều khiển cho hệ chiếu sáng để phù hợp cân đối phụ tải TBA, tiết kiệm tiết diện đi dây và tránh sụt áp của hệ chiếu sáng.

- Có đồng hồ đo đếm riêng cho hệ thống điện chiếu sáng.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 02 trạm biến áp có tổng công suất 580 KVA (400KVA + 180KVA) phục vụ hoạt động của hệ thống hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp (Khu điều hành, khu hạ tầng kỹ thuật, chiếu sáng,..).

- Hệ thống điện chiếu sáng đường giao thông của cụm công nghiệp được thiết kế đi nổi. Nguồn cấp cho hệ thống điện chiếu sáng được lấy tại 2 trạm, đèn chiếu sáng dùng đèn led 150w – 250 w lắp trên cột trung thế loại cần đơn. Có đồng hồ đo đếm riêng cho hệ thống chiếu sáng.

5. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

- Hạng mục ưu tiên đầu tư: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực bao gồm: san nền, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, hạ tầng viễn thông, các tuyến đường giao thông nội bộ...; xây dựng các công trình thuộc khu vực quản lý điều hành.

- Nguồn vốn thực hiện: Từ nguồn vốn của chủ đầu tư dự án và các nguồn huy động hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

6. Quy định quản lý kèm theo Quy hoạch chi tiết xây dựng

Ban hành quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quảng Yên, huyện Quảng Xương kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Công ty TNHH TM đầu tư bất động sản Đại Lộc 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 và Đô thị đóng dấu lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý thực hiện.

+ Phối hợp với UBND xã Quảng Yên 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.

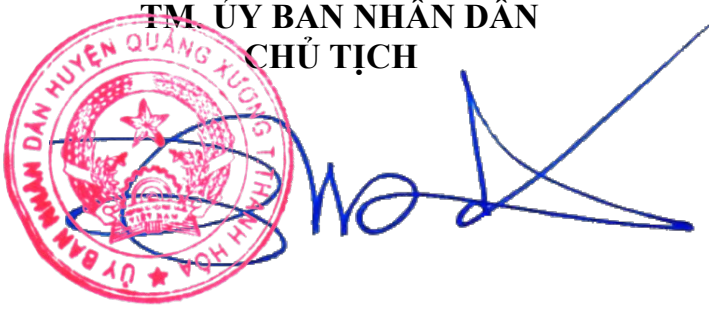
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và các phòng, ban chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Chánh văn phòng HĐND - UBND huyện; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Nông nghiệp và Môi trường; Phó phụ trách phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện, Chủ tịch UBND xã Quảng Yên; Giám đốc Công ty TNHH TM đầu tư bất động sản Đại Lộc và Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

***Nơi nhận*:**
- Như điều 3 QĐ;
- Chủ tịch, PCT UBND huyện;
- VP HĐND-UBND huyện (đăng tải);
- Lưu: VT, KTHTĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Huy Nam