

Số: /QĐ-UBND

Quảng Xương, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án xưởng may
mặc Hoàng An tại xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá**

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 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;

Căn cứ các Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc 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 Quyết định số 8037/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3232/QĐ-UBND ngày 27/08/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án xưởng may mặc Hoàng An của công ty cổ phần phát triển Hoàng An nay là công ty cổ phần may BHAD tại xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương;

Căn cứ Quyết định số 5616/QĐ-UBND ngày 28/11/2024 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án xưởng may mặc Hoàng An tại xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ ý kiến tham gia của Sở Xây dựng tại Công văn số 1113/SXD-PTĐT ngày 27/02/2025; Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 8844/SKHĐT-ĐTDN ngày 31/12/2024 về việc tham gia ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ

1/500 Dự án xưởng may mặc Hoàng An tại xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương tỉnh Thanh Hóa;

Xét Tờ trình số 02/TTr-BHAD ngày 28/10/2024 của Công ty cổ phần may BHAD và Báo cáo thẩm định số 59/KTHT-TĐ ngày 12/02/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án xưởng may mặc Hoàng An tại xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;
- 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;
- Điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp với việc điều chỉnh mục tiêu đầu tư có đầy đủ chuyên công năng hợp lý, an toàn vệ sinh môi trường.
- 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 xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: Đường nhựa Lưu Bình Thái;
- + Phía Nam giáp đất sản xuất nông nghiệp;
- + Phía Tây giáp đất sản xuất nông nghiệp ;
- + Phía Đông giáp đất của nhà máy nước của công ty cổ phần cấp nước Miền Trung.

2.2. Quy mô

- Diện tích lập quy hoạch chi tiết: 15.435,8m².
- Quy mô lao động: Khoảng 500 người.

3. Tính chất, chức năng

Khu xưởng sản xuất may với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

4. Các chỉ tiêu sử dụng đất

- + Tổng diện tích đất: 15.435,8 m²;
- + Diện tích xây dựng: 9.161,12 m²;

- + Mật độ xây dựng: 59,35%;
- + Diện tích sàn xây dựng: 9.501,12 m²;
- + Hệ số sử dụng đất: 0,62 lần.

Từ cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc, tiến hành tính toán và phân bố quỹ đất theo cơ cấu không gian và chức năng như sau:

- + Số tầng công trình: 1-2 tầng.

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

5.1. Tổ chức không gian

Cổng chính và nhà bảo vệ, trạm biến áp, nhà điều hành dự án tiếp cận từ đường Lưu Bình Thái thuộc phía Bắc dự án. Nhà xưởng số 1, nhà xe, nhà vệ sinh, nhà bếp, nằm ở phía tây của dự án, Phía nam là hồ điều hòa PCCC, trạm xử lý nước thải, nhà bơm phòng cháy chữa cháy, nhà ăn công nhân, nhà kho, nhà xưởng 1 mở rộng. Phía tây bố trí nhà nghỉ ca số 1 và số 2.

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

5.2. Phân khu chức năng

5.2.1. Đất xây dựng khu vực sản xuất:

Tổng diện tích đất xây dựng công trình: 8.023,71m²; mật độ xây dựng 51,98%; cụ thể:

a. Nhà xưởng số 1:

Diện tích 2.859,36m²; tầng cao công trình: 1 tầng; diện tích chiếm 18,52%;

b. Nhà xưởng số 2:

Diện tích 2.150,25m²; tầng cao công trình: 1 tầng; diện tích chiếm 13,93%;

c. Nhà điều hành:

Diện tích 340,00m²; tầng cao công trình: 2 tầng; diện tích chiếm 2,20%;

d. Nhà xưởng 1A mở rộng:

Diện tích 441,60m²; tầng cao công trình: 1 tầng; diện tích chiếm 2,86%;

e. Nhà kho số 2:

Diện tích 2.100,00m²; tầng cao công trình: 1 tầng; diện tích chiếm 13,6%;

f. Nhà nồi hơi:

Diện tích 77,50m²; tầng cao công trình: 1 tầng; diện tích chiếm 0,5%;

g. Nhà vệ sinh:

Diện tích 55,00m²; tầng cao công trình: 1 tầng; diện tích chiếm 0,36%;

5.2.2. Đất xây dựng hành chính dịch vụ:

Diện tích 938,11m²; diện tích chiếm 6,37%; cụ thể

a. Nhà nghỉ ca số 1:

Diện tích 165,00m²; tầng cao công trình: 1 tầng; diện tích chiếm 1,07%;

b. Nhà nghỉ ca số 2:

Diện tích 188,50m²; tầng cao công trình: 1 tầng; diện tích chiếm 1,22%;

c. Nhà ăn công nhân:

Diện tích 120,00m²; tầng cao công trình: 1 tầng; diện tích chiếm 0,78%;

d. Nhà bếp ăn:

Diện tích 96,25m²; tầng cao công trình: 1 tầng; diện tích chiếm 0,62%;

e. Nhà để xe:

Diện tích 387,50m²; tầng cao công trình: 1 tầng; diện tích chiếm 2,51%;

f. Nhà bảo vệ:

Diện tích 25,76m²; tầng cao công trình: 1 tầng; diện tích chiếm 0,17%;

5.2.3. *Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật*

Diện tích 154,30m²; diện tích chiếm 1%;

5.2.4. *Cây xanh cảnh quan*

Cây xanh được bố trí xen kẽ trong các khu tạo không gian cây xanh bóng mát, điều hòa không khí cho toàn khu;

Tổng diện tích: 3,605.3m²; diện tích chiếm 23,36%.

5.2.5. *Giao thông:*

Diện tích 2,669.38m²; diện tích chiếm 17,29%.

5.3. *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 (%)
Tổng diện tích đất theo sổ đỏ cấp		DV TM	3.785,04		59,35	2	0,62	100,0
1	Đất khu vực sản xuất		8.023,71	8.363,71		2	0,6	51,98
<i>a</i>	Nhà xưởng số 1	01	2.859,36	2.859,36		1		
<i>b</i>	Nhà xưởng số 2	02	2150,25	2150,25		1		
<i>c</i>	Nhà điều hành	03	340,00	680,00		2		
<i>d</i>	Nhà xưởng số 1A mở rộng	01-A	441,60	441,60		1		
<i>e</i>	Nhà kho 2	06	2.100,00	2.100,00		1		
<i>f</i>	Nhà nồi hơi	09	77,50	77,50		1		
<i>g</i>	Nhà vệ sinh	10	55,00	55,00		1		
2	Đất hành chính dịch vụ		16,00			1		6,37
<i>a</i>	Nhà nghỉ ca số 1	9	165,00	165,00		1		
<i>b</i>	Nhà nghỉ ca số 2	10	188,60	188,60		1		
<i>c</i>	Nhà ăn công nhân	11	120,00	120,00		1		
<i>d</i>	Nhà bếp	12	96,25	96,25		1		
<i>e</i>	Nhà để xe	13	387,50	387,50		1		
<i>f</i>	Nhà bảo vệ	14	25,76	25,76		1		
3	Đất hạ tầng kỹ		154,3	154,3				1,00

	thuật							
a	Trạm biến áp	15						
b	Nhà điện	16	57,40	57,40				
c	Nhà bơm PCCC	17	36,90	36,90				
d	Trạm xử lý nước thải sinh hoạt	18	60,00	60,00				
4	Cây xanh cảnh quan	CX	3.605,3	3.605,3				23,36
a	Cây xanh		3.125,3	3.125,3				
b	Hồ PCCC		480,00	480,00				
5	Sân, đường nội bộ	SAN	2.669,38	2.669,38				17,29

6. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông:

- Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè là 2%.
 - Độ dốc dọc đường thiết kế đảm bảo cho việc đi lại an toàn và thoát nước mặt tốt chỉ số áp dụng $0,01 > i_{tk} > 0,0002$.

- Mạng lưới giao thông bao gồm hệ thống giao thông đối nội và hệ thống giao thông đối ngoại với quy mô các mặt cắt ngang như sau:

a) Mặt cắt ngang các tuyến đường đối ngoại:

Tuyến đường giao thông khu vực Lưu Bình Thái, cụ thể:

- Tuyến đường chính chạy dọc hướng Đông Tây nằm phía Bắc khu đất:

+ Lộ giới 40m.

+ Lòng đường: 10,5m.

+ Hành Lang an toàn: $2 \times 14,75\text{m} = 29,5\text{m}$.

b) Mặt cắt ngang các tuyến đường nội bộ:

Các tuyến đường, sân nội bộ được thiết kế để kết nối các hạng mục công trình khu vực nhà máy và đấu nối với các tuyến đối ngoại một cách thuận tiện, bề rộng mặt đường từ 3,5m – 15,0m.

Cao độ không chế tại các nút giao thông là cao độ hoàn thiện tại tim đường ghi trên bản vẽ, cao độ vỉa hè được xác định từ cao độ tim đường trên cơ sở thiết kế độ dốc ngang đường 2,0%. 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.

Tuyến đường chính có dải cây xanh để giảm tiếng ồn, giảm bụi cho khu vực, đi bộ dọc đường có cây xanh bóng mát.

6.2. Quy hoạch thoát nước mưa

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

- Nước mưa khu vực được thu gom vào các mương xây B300 chạy dọc theo các tuyến đường giao thông quy hoạch.

- Hướng thoát chính: Theo đó hướng thoát nước chính của khu vực là thu gom thoát về mương đất hiện trạng phía Bắc.

6.3. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày làm tròn $Q = 33,7 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

- Nguồn nước cấp cho dự án khu kinh doanh thương mại dịch vụ văn phòng được lấy từ hệ thống cấp nước sạch D110 hiện trạng của công ty cổ phần cấp nước Miền Trung.

Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước:

- Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cắt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, 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 D50-:-D110. Trên mạng dịch vụ này được quy hoạch thành mạng cắt, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa không chế.

- 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 cấp điện

- Nguồn điện: Đầu nối từ cột 60CT thuộc lộ 475E9.29 – Điện lực Quảng Xương.

- Xây dựng mới 01 trạm biến áp công suất 750KVA 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 được chiếu sáng bằng 01 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 35m. Đối với tuyến đường chính giữa khu đất rộng $> 11,0\text{m}$ 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.

6.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn viễn thông thụ động cấp cho Khu vực được đầu nối từ đường dây trên tuyến đường Lưu Bình Thái phía Bắc dự án.

- Tủ phân phối chính được đặt tại khu vực nhà điều hành.

- Mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh.

- Toàn bộ hệ thống mạng đều sử dụng cáp quang với tốc độ cao.

6.6. Thoát nước thải

Lưu lượng thoát nước thải lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp sinh hoạt. Tổng lượng nước thải là $33,7 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

Nước thải được thu gom thông qua mạng hệ thống cống PVC D200. Toàn bộ nước thải khu vực được thu gom sau đó dẫn về khu xử lý nước thải $Q=40,0 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ đặt tại phía Nam. Nước thải sau khi xử lý một phần được thoát trực tiếp ra hồ phòng cháy chữa cháy, một phần nước sẽ được tái sử dụng để dùng tưới

cây và tái sử dụng nước cho nhà vệ sinh công nhân.

6.7. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Chỉ tiêu xử lý chất thải sinh hoạt 0,8kg/người/ngđ, với chỉ tiêu thu gom đạt 100%.
- Tổng nhu cầu: 0,03T/ngày đêm.
- Chất thải rắn được thu gom tập trung tại vị trí được xác định trong từng lô đất, cuối ngày xe thu gom rác của dự án sẽ thu gom đem tập trung xử lý.
- Dọc các tuyến giao thông 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 theo quy hoạch.

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 chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án xưởng may mặc Hoàng An tại xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Công ty cổ phần may BHAD 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 Lưu tổ chức công bố công khai (trên công thông tin điện tử xã và huyện) quy hoạch cho các tổ chức, cơ quan, nhân dân biết để thực hiện và giám sát thực hiện.

2. 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: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND xã Quảng Lưu; Giám đốc Công ty cổ phần may BHAD 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;
- CT, PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Huy Nam