

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 Nhà máy may
Quảng Lợi tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/2/2025;

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 2594/QĐ-UBND ngày 20/7/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc gia hạn thời gian hoàn thành hồ sơ cho thuê đất thực hiện dự án Nhà máy may Quảng Lợi tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương; Quyết định số 4672/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà máy may Quảng Lợi tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương; Quyết định số 2594/QĐ-UBND ngày 20/7/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc gia hạn thời gian hoàn thành hồ sơ cho thuê đất thực hiện dự án Nhà máy may Quảng Lợi tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương; Quyết định số 3381/QĐ-UBND ngày 13/8/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc gia hạn thời gian hoàn thành hồ sơ cho thuê đất và điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Nhà máy may Quảng Lợi tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương;

Căn cứ Quyết định số 3483/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của UBND huyện

Quảng Xương về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Định, huyện Quảng Xương đến năm 2030; Định chỉnh, hiệu chỉnh đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Định tại Quyết định số 6147/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND huyện;

Căn cứ Quyết định số 254/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy may Quảng Lợi tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương tỉnh Thanh Hóa;

Văn bản số Công văn số 911/SXD-QH ngày 26/3/2025 của Sở Xây dựng về tham gia ý kiến về Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy may Quảng Lợi tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương;

Xét Tờ trình số 21/TTr-QL ngày 29/3/2025 của Công ty TNHH xây dựng và thương mại Quảng Lợi và Báo cáo thẩm định số 157/KTHTĐT-TĐ ngày 04/4/2025 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 Nhà máy may Quảng Lợi tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Mục tiêu lập quy hoạch

- 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;
- Sản xuất sản phẩm may mặc xuất khẩu tạo điều kiện ổn định việc làm, thu nhập cho một lượng lớn lao động phổ thông tại địa phương, và đóng góp cho ngân sách địa phương nói riêng và ngân sách tỉnh Thanh Hóa nói chung.

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

2.1. Phạm vi ranh giới

Lô đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng nằm trong tổng thể Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Định, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.

Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu đất dự trữ phát triển;
- Phía Nam giáp: Đường Tân Định;
- Phía Đông giáp: Đường Quảng Định - Quảng Lộc;
- Phía Tây giáp: Khu đất dự trữ phát triển Thủ công nghiệp và làng nghề.

2.2. Quy mô

- Diện tích điều chỉnh quy hoạch chung: 19.178m².
- Quy mô lao động: Khoảng 600 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

Tuân thủ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về QHXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng; tuân thủ theo Quyết định số 2594/2019/QĐ-UBND ngày 20/7/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc gia hạn thời gian hoàn thành hồ sơ cho thuê đất thực hiện dự án Nhà máy may Quảng Lợi tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương.

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án

TT	Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Chỉ tiêu theo TCVN, QCVN
I	Quy mô lao động	Lao động	700	
II	Chỉ tiêu sử dụng đất			
1	Nhà xưởng sản xuất, Công trình phụ trợ sản xuất	% DT toàn khu	≤ 60	QCVN 01:2021/BXD
2	Công trình kỹ thuật	% DT toàn khu	≥ 1	QCVN 01:2021/BXD
3	Khu cây xanh	% DT toàn khu	≥ 20	Chỉ tiêu 20%; Bảng 2.11; mục 2.6.5; QCVN 01:2021/BXD
4	Giao thông	% DT toàn khu	≥ 10	QCVN 01:2021/BXD
III	Mật độ xây dựng			
1	Mật độ xây dựng gộp (brut-tô)	%	≤ 60	
IV	Tầng cao công trình			
1	Công trình nhà xưởng sản xuất, nhà phụ trợ sản xuất	Tầng	≤ 2	
2	Công trình điều hành, nhà nghỉ ăn ca, nhà để xe	Tầng	≤ 2	
V	Hạ tầng kỹ thuật			
1	Chỉ tiêu cấp nước			

1.1	Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	l/người – ng.đ	80 ÷ 120	Chỉ tiêu 60 120L/người/Ng.đê m; Bảng 2; mục 5.1.2; TCVN 13606:2023
1.2	Chỉ tiêu cấp nước sản xuất	m ³ /ha, ngđ	22 ÷ 45	Mục 2.10.2; QCVN 01:2021/BXD
2	Chỉ tiêu cấp điện	kW/ha	160 ÷ 350	Chỉ tiêu 160kW/ha; Bảng 2.29; mục 2.14.1; QCVN 01:2021/BXD
3	Thoát nước thải	%	100	Mục 2.11.1; QCVN 01:2021/BXD
4	Thu gom xử lý CTR CN	%	100	Chỉ tiêu 0,8kg/người/ngđ; Bảng 2.23; mục 2.12.1; QCVN 01:2021/BXD

- Chỉ tiêu sử dụng đất như sau:

- + Tổng diện tích đất: 19.178,0m²;
- + Diện tích xây dựng: 9.254,0 m²;
- + Mật độ xây dựng: 48,25%;
- + Diện tích sàn xây dựng: 9.950 m²;
- + Hệ số sử dụng đất: 0,55 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

Bố trí không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch theo công năng dây chuyền công nghệ dự án.

5.2. Phân Khu chức năng

5.2.1. Đất công trình hành chính, dịch vụ

Các hạng mục dịch vụ công cộng (nhà để xe công nhân, nhà ăn, nhà công đoàn, nhà bảo vệ ...) bố trí tại phía Đông và phía Nam mặt bằng dự án, phù hợp với hướng tuyến xuất sản phẩm của nhà xưởng.

Tầng cao công trình từ 1 – 2 tầng.

5.2.2. Đất khu vực sản xuất

Các hạng mục chính như nhà xưởng số 1 và số 2, nhà nồi hơi, nhà chứa rác thải, nhà vệ sinh... được đặt tại trung tâm mặt bằng dự án theo hướng Bắc- Nam, theo đúng yêu cầu công nghệ sản xuất, khoảng cách giữa các công trình đảm bảo

không gian cần thiết cho quá trình lắp đặt, vận hành và bảo dưỡng thiết bị sau này. Nhà vệ sinh, nhà chứa rác thải, vị trí phù hợp công năng.

Tầng cao công trình 1 tầng.

5.2.3. Đất hạ tầng kỹ thuật

Gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối như trạm xử lý nước sinh hoạt, trạm bơm phòng cháy chữa cháy, bể nước ngầm, nhà điện... đặt gần khu vực các công đoạn sản xuất.

Tầng cao công trình 1 tầng.

5.2.4. Đất cây xanh cảnh quan vỉa hè trồng cây

Cây xanh, sân vườn tiểu cảnh được bố trí xen kẽ trong các khu chức năng tạo không gian thoáng đãng, thư thái. Khu khuôn viên đường dạo bao gồm các đường dạo, ghế đá, sân tập thể dục thể thao. Tại đây mọi người có thể nghỉ ngơi, thư giãn, tập thể dục thể thao.

Tổng diện tích: 4.029,0m², chiếm 21,0% tổng diện tích khu đất (đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD của Bộ Xây dựng)

5.2.5. Đất giao thông

Giao thông sân đường trong nhà máy đảm bảo lưu thông xe và phù hợp theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD của Bộ Xây dựng.

Tổng diện tích: 5545,0m², chiếm 28,91% tổng diện tích khu đất.

5.3. Nội dung phân quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT								
Stt	Loại đất	Ký hiện	Diện tích (m ²)	MĐX D	Tầng cao	Diện tích (m ²)	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
I. Đất xây dựng								48,2532
1	Nhà điều hành	Số 3	540	2,82	2,00	1080	0,06	
2	Nhà xưởng số 1	Số 4	3.120	16,27	1,00	3120	0,16	
3	Nhà xưởng số 2	Số 5	3.120	16,27	1,00	3120	0,16	
4	Nhà ăn ca	Số 6	720	3,75	1,00	720	0,04	
5	Nhà công đoàn	Số 15	216	1,13	2,00	432	0,02	
6	Nhà để xe	Số 12	972	5,07	1,00	972	0,05	
7	Nhà nồi hơi	Số 7	140	0,73	1,00	140	0,01	
8	Nhà để rác	Số 11	60	0,31	1,00	60	0,00	
9	Nhà vệ sinh	Số 8+9	210	1,10	1,00	210	0,01	
10	Nhà bảo vệ	Số 1+2	18	0,09	1,00	18	0,00	

11	Bể nước XLNT	Số 14	120	0,63		0	0,00	
12	Nhà bơm	Số 13*	18	0,09	1,00	18	0,00	
Tổng			9.254	48,25		9890	0,52	
II. Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật								
1	Trạm điện + bể chứa nước, bể XLNT, PCCC	HTKT	350					1,8250
Tổng			350					1,8250
III. Đất đường giao thông								
1	Đất sân đường giao thông nội bộ	GT	5.545					28,9133
Tổng			5.545					28,9133
IV. Đất trồng cây xanh, cảnh quan								
			4.029					21,0084
Tổng diện tích quy hoạch			19.178					100

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

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật xây dựng

6.1.1. San nền

Khu vực có cao độ san nền lựa chọn trên cơ sở đảm bảo khả năng thoát nước mặt và đảm bảo khối lượng công tác đất tối thiểu.

Tại các khu vực san lấp giáp ranh với các khu lân cận để đảm bảo tính ổn định cho nền đất san lấp và giải quyết chênh lệch cao độ giữa khu lập quy hoạch và các tuyến đường giao thông cũ và mới, sẽ tiến hành hành đắp mái taluy để ổn định nền khu vực. San nền dốc từ tuyến phía Tây (giáp ruộng lúa) về phía Đông (tuyến đường Quảng Định- Quảng Lộc), cos san nền phía Tây (giáp ruộng lúa) là 3,32. Cốt san nền phía Đông (tuyến đường Quảng Định- Quảng Lộc) là 3.02. Độ dốc san nền nhỏ nhất là $i = 0,04\%$.

6.1.2. Thoát nước mưa

Quy hoạch hệ thống riêng hoàn toàn. Theo đó hướng thoát nước chính của khu vực theo hướng từ Nam sang Bắc. Nước mưa được thu gom theo hệ thống thoát nước thiết kế sau đó thoát ra tại mương xây trên đường Lưu Bình Thái.

Hệ thống thoát nước sử dụng mương xây hoặc cống tròn; Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là $1/D$ và độ sâu chôn cống ban đầu $H = 0,7m$.

6.2. 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:

6.2.1. Mặt cắt ngang các tuyến đường đối ngoại

- Tuyến đường chạy dọc hướng Bắc Nam nằm phía Đông khu đất (đường quy hoạch Quảng Định – Quảng Lộc):

+ Lộ giới 42m;

+ Lòng đường: 22m;

+ Hè: $2 \times 10\text{m} = 20\text{m}$.

- Tuyến đường chính chạy dọc hướng Đông Tây nằm phía Nam khu đất (đường quy hoạch Tân Định):

+ Lộ giới 25,5m;

+ Lòng đường: 10,5m;

+ Hè: $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$.

6.2.1. 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.

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.

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước tối đa: $162 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$; trong đó nhu cầu dùng nước sinh hoạt và sản xuất là $33,7 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ đường ống cấp nước sạch hiện có trên đường Quảng Định - Quảng Lộc.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế kiểu mạng vòng kết hợp nhánh cụt.

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

- Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nổi, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả $100 \div 120\text{m}/\text{trụ}$.

6.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng, hạ tầng viễn thông

6.4.1. Cấp điện, chiếu sáng:

Tổng nhu cầu dùng điện 350 KVA.

- Nguồn cấp điện: Nguồn điện được tổ chức đầu nối từ cột 60CT thuộc Điện lực Quảng Xương, sau đó xây dựng cáp ngầm trung áp 22kv cấp đến trạm điện 350KVA của dự án từ đó phân bổ đến các công trình sử dụng.

- Cấp hạ thế từ các trạm biến áp đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ điện phân phối của từng công trình.

- Điện chiếu sáng: Mạng lưới điện chiếu sáng bố trí đi cáp ngầm dọc theo các tuyến đường nội bộ. Chiều cao cột đèn, độ chói theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

6.4.2. Hạ tầng viễn thông

- Hệ thống hạ tầng viễn thông khu vực lập quy hoạch thuộc hệ thống hạ tầng viễn thông huyện Quảng Xương. Hiện tại hệ thống hạ tầng viễn thông đang hoạt động ổn định, phù hợp với quy hoạch.

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

6.5. Thoát nước thải

Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế $i \geq i_{\min} = 1/D$.

- Lưu lượng nước thải của dự án: 33,7 m³/ngày.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 xử lý đạt tiêu chuẩn A, được thu về bể chứa và tái sử dụng để tưới cây và nước dùng cho nhà vệ sinh, phần thừa còn lại thoát ra hồ phòng cháy chữa cháy.

6.6. Vệ sinh môi trường

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: 0,9 kg/người/ngày đêm. Chỉ tiêu thu gom: 100%.

- Trong các nhóm ở phải thiết kế các vị trí thu gom rác di động, thu gom rác sinh hoạt hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom chuyển đến bãi xử lý rác thải của toàn huyện.

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 tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy may Quảng Lợi tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

a) Công ty TNHH xây dựng và thương mại Quảng Lợi 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 Định 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.

b) 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: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; phụ trách phòng phó Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Chủ tịch UBND xã Quảng Định; Giám đốc Công ty TNHH xây dựng và thương mại Quảng Lợi 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, KTHTĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Huy Nam