

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1234 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 14 tháng 4 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Cụm công nghiệp Bãi Trành, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;*

*Căn cứ Quyết định số 921/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2009 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị Bãi Trành, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hoá;*

*Căn cứ Quyết định số 1330/QĐ-UBND ngày 19 tháng 4 năm 2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;*

*Căn cứ Quyết định số 3051/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2022 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Bãi Trành, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hoá;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2003/SXD-QH ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bãi Trành, huyện Như Xuân (kèm theo Tờ trình số 18/TTr-ML ngày 06 tháng 3 năm 2023 của Công ty Cổ phần MAILANDS).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bãi Trành, huyện Như Xuân, với những nội dung chính sau:

### **1. Vị trí, phạm vi và quy mô lập quy hoạch**

a) Vị trí và phạm vi:

- Phía Đông: giáp nhà máy gỗ Thành Nam và nhà máy gỗ Xuân Sơn;
- Phía Tây: giáp đất rừng sản xuất;
- Phía Nam: giáp đất rừng sản xuất;
- Phía Bắc: giáp đường theo quy hoạch.

b) Quy mô: Diện tích lập quy hoạch khoảng: 33,66 ha.

### **2. Tính chất, chức năng**

Là cụm công nghiệp với các chức năng, ngành nghề công nghiệp chủ yếu gồm: May mặc, sản xuất thủ công nghiệp, sản xuất vật liệu xây dựng, nội thất, điện, điện tử, cơ khí, chế biến thực phẩm, chế biến dược liệu, chế biến lâm sản, sản phẩm nhựa (nguyên liệu tử hạt nhựa), chế biến thức ăn gia súc, gia cầm. Các ngành nghề trong cụm công nghiệp không bao gồm các cơ sở sản xuất, kho tàng có mức độ độc hại cấp I, cấp II theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

### **3. Phân khu chức năng và quy hoạch sử dụng đất**

#### **3.1. Phân khu chức năng**

a) Đất công trình điều hành (đất công trình dịch vụ phục vụ sản xuất công nghiệp): Được bố trí khu vực phía Nam, tổng diện tích 3.600m<sup>2</sup>; chiếm

1,07% tổng diện tích cụm công nghiệp, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao công trình từ 1-2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,8 lần, khu đất có ký hiệu: HC-DV.

#### b) Đất sản xuất công nghiệp

Trên cơ sở phương án quy hoạch, dự kiến phân đất cụm công nghiệp làm 2 khu tiểu thủ công nghiệp bao gồm các ngành nghề hoạt động: May mặc, sản xuất tiểu thủ công nghiệp, sản xuất vật liệu xây dựng, nội thất, điện, điện tử, cơ khí, chế biến thực phẩm, chế biến dược liệu, chế biến lâm sản, sản phẩm nhựa (nguyên liệu từ hạt nhựa), chế biến thức ăn gia súc, gia cầm. Các ngành nghề trong cụm công nghiệp không bao gồm các cơ sở sản xuất, kho tàng có mức độ độc hại cấp I, cấp II theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, đồng thời, phải đảm bảo quy định về môi trường đô thị Bãi Trành.

+ Đất công nghiệp May mặc, sản xuất tiểu thủ công nghiệp, sản xuất vật liệu xây dựng, nội thất, điện, điện tử, cơ khí: có diện tích 118.346,5m<sup>2</sup>, bố trí tại các khu đất có ký hiệu: CN-01; Mật độ xây dựng công trình tối đa chiếm 70%, chiều cao giới hạn công trình <19m (1-2 tầng), hệ số sử dụng đất 1,4 lần.

+ Đất công nghiệp chế biến thực phẩm, chế biến dược liệu, chế biến lâm sản, sản phẩm nhựa (nguyên liệu từ hạt nhựa), chế biến thức ăn gia súc, gia cầm: có tổng diện tích 86.591,10m<sup>2</sup>, bố trí tại các khu đất có ký hiệu: CN-02; Mật độ xây dựng công trình chiếm 70%, chiều cao giới hạn công trình <19m (1-2T), hệ số sử dụng đất 1,4 lần .

Tổng diện tích 204.937,6m<sup>2</sup>, chiếm 60,88% tổng diện tích cụm công nghiệp MĐXD: 70%; tầng cao công trình <19m , hệ số sử dụng đất 1,4 lần, các khu đất có ký hiệu: CN-1, CN-2.

#### c) Đất hạ tầng kỹ thuật

Đất hạ tầng kỹ thuật chia làm 02 khu xác định gồm:

+ Đất HTKT dùng vào mục đích trạm xử lý nước thải, trạm điện, thu gom CTR có diện tích 3.034,4m<sup>2</sup>, bố trí tại các khu đất có ký hiệu: HTKT-01; Mật độ xây dựng công trình chiếm 10%, chiều cao giới hạn công trình 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0,1 lần

+ Đất HTKT dùng vào mục đích trạm xử lý nước sạch, trạm điện có diện tích 3.678,8m<sup>2</sup>, bố trí tại các khu đất có ký hiệu: HTKT-02; Mật độ xây dựng công trình chiếm 10%, chiều cao giới hạn công trình 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0,1 lần.

Tổng diện tích 6.713,20 m<sup>2</sup>, chiếm 1,99% tổng diện tích cụm công nghiệp MĐXD: 10%; tầng cao công trình 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0,1 lần tại các khu đất có ký hiệu: HTKT-01; HTKT-02.

#### d) Đất cây xanh cảnh quan

Cây xanh, sân vườn tiểu cảnh được bố trí xen kẽ trong các khu chức năng tạo không gian thoáng đãng, thư thái. Tổng diện tích đất cây xanh: 76.699,5m<sup>2</sup>.

Khu khuôn viên đường dạo bao gồm các đường dạo, ghế đá. Tại đây mọi người có thể nghỉ ngơi, thư giãn, tập thể dục thể thao.

e) Đất giao thông: Đất giao thông của cụm công nghiệp có diện tích: 44.649,70m<sup>2</sup>; chiếm 13,26% tổng diện tích cụm công nghiệp.

### 3.2. Quy hoạch sử dụng đất

STT	THÀNH PHẦN ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	MĐ XD	TẦNG CAO	HỆ SỐ SĐĐ	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU THEO QCVN
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH CCN</b>		<b>336.600,00</b>				<b>100,00</b>	
1	- Đất công nghiệp	CN	204.937,60	70	1-2	1,4	60,88	
2	- Đất hành chính dịch vụ	HC-DV	3.600,00	40	1-2	0,8	1,07	
3	- Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	6.713,20	10	1-2	0,1	1,99	≥1%
4	- Đất cây xanh - mặt nước	CX-MN	76.699,50				22,79	≥10%
5	- Đất giao thông	GT	44.649,70				13,26	≥10%

### 4. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

#### 4.1. Quan điểm tổ chức không gian

Thiết kế, bố trí các công trình phải tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết, 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 bổ 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 đóng mở, có sự chuyển đổi hợp lý về hình khối kiến trúc.

## **4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

Khu vực thiết kế nằm trong đô thị Bãi Trành, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa trong tương lai, vì vậy không gian cảnh quan chung cần được liên hệ chặt chẽ với các khu chức năng kề cận hiện tại đã có, và đã xác định trong quy hoạch chung.

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. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.**

### **5.1. Quy hoạch giao thông**

- Tổng diện tích đất giao thông khu vực nghiên cứu: 44.649,7 m<sup>2</sup>, Tỷ lệ đất giao thông: 13,26%. Bề rộng mặt cắt ngang đường được thiết kế với quy mô mặt cắt ngang cụ thể như sau:

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới: 7.5m, Lòng đường:  $2 \times 3.75 = 7.5\text{m}$ .

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới: 20.5m, Lòng đường: 10.5m, vỉa hè:  $5.0 + 5.0 = 10.0\text{m}$

### **5.2. Quy hoạch cao độ nền xây dựng**

Tận dụng địa hình tự nhiên, không đào đắp địa hình tự nhiên quá lớn, tận dụng các cơ sở hiện trạng. Cao độ, hướng dốc nền san phù hợp với quy hoạch chung về hướng thoát nước mặt, phân chia lưu vực, cao độ thủy văn. Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan.

Giải pháp thiết kế là san nền dốc về phía Đông Bắc khu vực lập quy hoạch. Độ dốc san nền trung bình 0.5%. Cao độ san nền cao nhất : +105.00m; Cao độ san nền thấp nhất : + 94.50m.

### **5.3. Quy hoạch thoát nước mặt**

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải;

- Hướng thoát nước chính theo hướng Bắc Nam và Đông Tây từ đó thoát ra mương tiêu phía Bắc và thoát ra cống thoát nước ngang trên đường Hồ Chí Minh. Quy hoạch hệ thống rãnh thoát nước mưa chủ yếu sử dụng hệ thống cống BTCT đường kính từ 600 – 800 được đặt dưới lòng đường

#### **5.4. Quy hoạch cấp nước**

- Tổng nhu cầu cấp nước: 1.800 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho Cụm công nghiệp theo quy hoạch được lấy từ nguồn nước Nhà máy nước Bãi Trành với công suất 12.000 m<sup>3</sup>/ngđ, cấp cho khu vực đô thị Bãi Trành (xã Bãi Trành và Xuân Bình) và KCN, CCN Bãi Trành. Nguồn nước thô từ hồ Đồng Càn, được bổ sung nguồn nước thô từ hồ Yên Mỹ và hồ sông Mực (theo quyết định số 1330/QĐ-UBND ngày 19/4/2022).

- Trước mắt để có phương án đảm bảo đủ nguồn cấp nước phục vụ hoạt động của cụm công nghiệp trong khi nhà máy nước Bãi Trành chưa được đầu tư, Công ty Cổ phần Mailands (Nhà đầu tư) cùng UBND huyện Như Xuân, UBND xã Xuân Bình khảo sát hiện trạng tại vị trí Sông Sào để có phương án đảm bảo đủ nguồn cấp nước phục vụ hoạt động của cụm công nghiệp việc đầu tư trạm xử lý nước để sản xuất và cung cấp nước sạch cho cụm, nguồn nước thô được lấy từ sông Sào cách cụm công nghiệp 300m. Được thực hiện khi đảm bảo các quy định hiện hành của pháp luật.

- Mạng lưới cấp nước sử dụng là mạng lưới cụt. Sử dụng ống HDPE D63, D110, D150. Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả 100m/trụ.

#### **5.5. Quy hoạch cấp điện**

- Nhu cầu điện: Tổng phụ tải CCN khoảng : 3.600kW.

- Nguồn điện: Nguồn điện được nối tiếp từ lưới điện 35kV lộ 373-E9.41 (lộ 373 trạm 110kV Bãi Trành) phía Nam khu vực lập quy hoạch.

- Trạm biến áp phân phối: Xây dựng một trạm cắt cho Cụm công nghiệp tại phía Nam khu vực nghiên cứu. Xây dựng mới 04 trạm biến áp 35/0,4KV công suất dự kiến 2x800KVA+2x1000KVA với tổng công suất khoảng 3.600KVA, bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 300 mét.

- Chiếu sáng chung: Lưới điện chiếu sáng được bố trí đi nổi trên vỉa hè. Cấp chiếu sáng được đi nổi theo đường trục.

## **5.6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động**

Tổng nhu cầu thuê bao dự kiến là 16 thuê bao.

Tín hiệu cung cấp cho khu vực nghiên cứu từ bưu cục xã Xuân Bình đi dọc đường Hồ Chí Minh đến khu vực nghiên cứu. Với nhu cầu thuê bao khoảng 16 thuê bao (tính cả nhu cầu thông tin internet, điện thoại cố định và truyền hình) tập trung dự kiến xây dựng 1 đường cáp quang từ bưu cục xã Xuân Bình về cung cấp dịch vụ cho khu vực nghiên cứu thiết kế.

Xây dựng mới các tuyến cáp tín hiệu chính tới các khu đất, từ đó phối cấp cho các mạng cáp thuê bao.

## **5.7. Quy hoạch thu gom và xử lý nước thải**

- Tiêu chuẩn thoát nước: sử dụng bằng tiêu chuẩn cấp nước. Trạm XLNT công suất 1800 m<sup>3</sup>/ngđ. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn được xả ra vị trí thoát nước (phía Bắc cụm CN) chảy ra suối tiêu và chảy về Sông Sào. Bố trí hồ chứa sau xử lý, hồ chứa có tác dụng kiểm soát chất lượng nước sau xử lý, dự phòng trường hợp trạm XLNT xảy ra sự cố. Nước trong hồ có thể phục vụ tưới cây, rửa đường, cứu hỏa...

- Mạng lưới thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải dự kiến là hệ thống công riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa. Mạng lưới thoát nước thải gồm các hố ga và tuyến cống dẫn nước thải có nhiệm vụ thu gom và dẫn nước thải đến các tuyến cống chính của mạng lưới thoát nước thải chung toàn Cụm công nghiệp. Hướng thoát nước: thu gom tự chảy theo độ dốc cống. Độ dốc cống tối thiểu lấy bằng 1/D. Cống thoát nước thải là cống BTCT, có kích thước D300. Cống thoát nước thải được đặt trên vỉa hè, chiều sâu chôn cống tính tới đỉnh cống tối thiểu 0,7 m; tối đa 4 m.

- Nước thải sinh hoạt công nhân: thu gom theo hệ thống thoát nước trong nhà về công trình xử lý sơ bộ là bể tự hoại rồi dẫn theo hệ thống thoát nước thải riêng và đổ vào tuyến cống thu gom chung.

- Nước thải công nghiệp: Tất cả các nhà máy công nghiệp phải có công trình XLNT cục bộ trong nhà máy để làm sạch nước thải đảm bảo quy định, được dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của cụm công nghiệp, xử lý đảm bảo về an toàn môi trường trước khi xả thải.

## **5.8. Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn**

Tổng lượng rác thải ước tính: 7,1 tấn/ngđ.

Phân loại CTR tại nguồn (phân loại sơ cấp): phân loại tại từng phân xưởng sản xuất của mỗi cơ sở sản xuất, được thực hiện bởi chính các công nhân làm việc tại công đoạn cuối cùng của dây chuyền sản xuất phát sinh CTR;

Phân loại CTR tại các khu phân loại tập trung (phân loại thứ cấp): nhằm tập trung một lượng lớn CTR của cùng một loại hình công nghiệp, sử dụng hệ thống máy phân loại (quạt khí, sàng lọc, từ tính, cần cầu..) nhằm nâng cao hiệu quả đạt được, thu nhiều lợi nhuận như tiết kiệm năng lượng và nhân công.

Bố trí một điểm tập kết chất thải rắn để các nhà máy có thể đưa phế liệu đến tập trung, trao đổi, tận thu các thành phần có thể tái sử dụng trước khi đưa đi xử lý. Chất thải chỉ được lưu giữ trong ngày và được chuyển đến khu xử lý tập trung vào cuối ngày.

Chất thải rắn của Cụm công nghiệp sau khi thu gom chuyển đến khu xử lý tập trung theo quy hoạch đô thị được duyệt.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### 1. Công ty cổ phần Mailands

- Hoàn thiện hồ sơ quy hoạch chi tiết theo nội dung được UBND tỉnh phê duyệt; thực hiện đóng dấu, lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Phối hợp với UBND huyện Như Xuân tổ chức công bố, công khai quy hoạch chi tiết được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại Khoản 12, Điều 29 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bãi Trành, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa cho Sở Xây dựng, UBND huyện Như Xuân 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...) theo quy định của pháp luật.

### 2. UBND huyện Như Xuân có trách nhiệm:

- Công bố quy hoạch công bố, công khai quy hoạch chi tiết được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại Khoản 12, Điều 29 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018

- Quản lý việc đầu tư xây dựng tại khu vực theo đúng quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt.

3. Sở Xây dựng và các sở 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 UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Công Thương, Chủ tịch UBND huyện Như Xuân, Công ty Cổ phần Mailands và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3 Quyết định;
  - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
  - Lưu: VT, CN.
- H1.(2023)QDPD\_QH CCN Bai Tranh

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



**Mai Xuân Liêm**