

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp
phía Tây Nam thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hoá thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia 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;

Căn cứ Quyết định số 3520/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực số 03 và một phần khu vực số 08, thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá;

Căn cứ Quyết định số 2021/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2022 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc thành lập cụm công nghiệp phía Tây Nam thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá (điều chỉnh tại Quyết định số 745/QĐ-UBND ngày 19 tháng 02 năm 2024, số 4750/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2024);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4165/SXD-QH ngày 09 tháng 6 năm 2025 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp phía Tây Nam thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá (kèm theo Tờ trình số 239/CV-KST ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn xây dựng Kensington Việt Nam).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp phía Tây Nam thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới, diện tích lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới khu đất: được xác định theo Quyết định số 2021/QĐ-UBND ngày 13/6/2022 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp phía Tây Nam thành phố Thanh Hóa; có ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đất dân cư hiện trạng, đất ruộng;
- Phía Nam giáp hành lang đường quy hoạch và đất dân cư;
- Phía Đông giáp khu dân cư, đất ruộng;
- Phía Tây giáp đất ruộng, đất dân cư.

b) Diện tích lập quy hoạch: 65,01 ha (bao gồm: 32,65 ha đất thuộc địa giới hành chính thành phố Thanh Hoá và 32,36 ha đất thuộc địa giới hành chính huyện Quảng Xương). Trong đó:

- Diện tích quy hoạch cụm công nghiệp: 55,92 ha.
- Diện tích ngoài cụm công nghiệp: 9,09 ha (đất kênh tưới B24, kênh Tân Trạch, đất nghĩa địa hiện trạng, đất giao thông theo quy hoạch phân khu).

c) Quy mô: khoảng 2.900 lao động.

2. Tính chất, chức năng

- Tính chất: Là cụm công nghiệp phía Tây Nam thành phố Thanh Hóa.
- Ngành nghề hoạt động: Theo khoản 5 Điều 1 Quyết định số 2021/QĐ-UBND ngày 13/6/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc thành lập Cụm công nghiệp phía Tây Nam thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

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

3.1. Phân khu chức năng: Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết là 65,01 ha, được quy hoạch đảm bảo các yêu cầu hoạt động của các ngành nghề trong cụm công nghiệp, phù hợp theo Quyết định số 2021/QĐ-UBND ngày 13/6/2022 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp phía Tây Nam thành phố Thanh Hóa (điều chỉnh tại các Quyết định số 745/QĐ-UBND ngày 19/02/2024, số 4750/QĐ-UBND ngày 03/12/2024).

3.2. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ tối đa (%)	Hệ số SĐĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
I	Đất quy hoạch cụm công nghiệp		55,92				100,00
1	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	CN	38,43	5	60	1,5	68,72
2	Đất công trình dịch vụ tiện ích, công cộng	HC-DV	4,10	5	40	2,0	7,34
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (Khu xử lý nước thải, tập kết CTR, trạm bơm...)	HTKT	0,87	2	35	0,7	1,55
4	Đất cây xanh	CX	6,77	1	5	0,05	12,10
-	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ	1,87	-	-	-	3,34
-	Đất cây xanh cách ly	CXCL	4,90	-	-	-	8,76
5	Đất giao thông cụm công nghiệp	GT	5,75	-	-	-	10,29
II	Đất ngoài cụm công nghiệp		9,09				
1	Hành lang quản lý đường giao thông theo QHPK		3,65	-	-	-	-

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ tối đa (%)	Hệ số SĐĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
2	Hành lang quản lý kênh tưới B24		1,21	-	-	-	-
3	Hành lang quản lý kênh Tân Trạch 2		0,86	-	-	-	-
4	Đất nghĩa địa hiện trạng	NĐHT	3,37	-	-	-	-
-	Đất nghĩa địa hiện trạng (Nghĩa địa Chính Thiện) theo QHPK	NĐHT-01	2,13	-	-	-	-
-	Đất nghĩa địa hiện trạng (nghĩa địa Cồn Chông) theo QHPK	NĐHT-02	1,25	-	-	-	-
Tổng diện tích lập quy hoạch			65,01				

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

- Các lô đất công nghiệp được bố trí, tiếp cận với các tuyến đường nội bộ trong cụm công nghiệp, kết nối với hệ thống giao thông trong khu vực theo quy hoạch phân khu được duyệt.

- Các chức năng chính quy hoạch trong cụm công nghiệp, như sau:

+ Các khu đất công trình dịch vụ được quy hoạch, bố trí các công trình tiện ích công cộng, văn hóa, thể thao, PCCC,... phục vụ cho cụm công nghiệp, người lao động trong cụm công nghiệp.

+ Đất công nghiệp, dịch vụ kho tàng, cơ sở sản xuất được bố trí thành các lô đất (modul) có diện tích phù hợp, đáp ứng các yêu cầu hoạt động của nhiều ngành, nghề sản xuất.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải công nghiệp, trạm xử lý rác thải) được bố trí trong cụm Công nghiệp, đáp ứng các yêu cầu về xử lý nước thải, rác thải. Nước thải công nghiệp được thu gom qua hệ thống, tập trung về trạm xử lý nước thải, được xử lý đảm bảo đạt tiêu chuẩn theo quy định về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

+ Đất cây xanh: Khoảng cây xanh cách ly được bố trí xung quanh cụm công nghiệp, kết hợp với khu đất cây xanh cảnh quan và không gian mở, cây

xanh trong các lô đất công nghiệp hình thành nên hệ thống cây xanh tạo cảnh quan, môi trường.

+ Hệ thống giao thông được bố trí phù hợp với hình thái khu đất, đảm bảo yêu cầu về kết nối, hoạt động của cụm công nghiệp.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường phía Nam cụm công nghiệp được xác định theo quy hoạch phân khu (mặt cắt 1-1): Lộ giới $B_n=36,0$ m; bề rộng mặt đường $B_m=10,5$ m x2, dải phân cách $B_{pc}=1,0$ m, vỉa hè $B_{vh}=7,0$ m x 2.

- Đường số 2, 8, 11 (mặt cắt 2-2): Lộ giới $B_n=25,0$ m; bề rộng mặt đường $B_m=15,0$ m, vỉa hè $B_{vh}=5,0$ m x 2.

- Đường số 6 (mặt cắt 3-3): Lộ giới $B_n=20,5$ m; bề rộng mặt đường $B_m=10,5$ m, vỉa hè $B_{vh}=5,0$ m x 2.

b) Giao thông nội bộ: Đường số 1, 3, 4, 7, 9 (mặt cắt 3-3): Lộ giới $B_n=20,5$ m; bề rộng mặt đường $B_m=10,5$ m, vỉa hè $B_{vh}=5,0$ m x 2.

5.2. San nền, thoát nước mưa

a) San nền: Cốt cao độ nền xây dựng từ +3.2 m đến +4.15 m; cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch phân khu và phân lưu vực thoát nước các ô đất.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Mạng lưới thoát nước tự chảy trên cơ sở cao độ nền thiết kế.

- Toàn bộ cụm công nghiệp được chia làm 03 lưu vực thoát nước, cụ thể:

+ Lưu vực 1: Toàn bộ khu vực phía Tây kênh tưới B24, nước mặt của lưu vực thoát về kênh tiêu hiện trạng phía Tây.

+ Lưu vực 2: Toàn bộ khu vực phía Đông kênh tưới B24, nước mặt của lưu vực thoát về kênh Tân Trạch 2.

+ Lưu vực 3: Khu vực giới hạn bởi kênh Tân Trạch 2 và phía Tây kênh B24, nước mặt của khu vực thoát vào kênh Tân Trạch 2.

- Mạng lưới thoát nước mưa bao gồm hệ thống cống tròn thoát nước BTCT đường kính D800 (hoặc D1000) đi ngầm dưới lề đường. Hệ thống giếng thăm bố trí dọc theo các tuyến cống thoát nước, giếng thu nước mưa bố trí hai bên vỉa hè thu gom toàn bộ nước mặt của khu vực.

- Nước mặt được thu gom qua hệ thống giếng thu, giếng thăm, cống thoát nước sau đó thoát về kênh tiêu qua hệ thống cửa xả.
- Đối với các khu vực giáp khu dân cư hiện trạng, thiết kế hệ thống mương đất thoát nước, tiết diện hình thang để thoát nước cho khu vực hiện có.
- Hoàn trả tuyến kênh tưới đoạn chảy qua cụm công nghiệp. Tuyến kênh hoàn trả sử dụng mương hở B50, bố trí phía Nam lưu vực 1.
- Đối với tuyến kênh B24 đoạn chảy qua cụm công nghiệp, bố trí hành lang bảo vệ kênh theo quy định.

5.3. Cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước là 1.672,1 m³/ng.đ.
- Nguồn nước cấp: Từ Nhà máy nước Quảng Thịnh công suất 15.000 m³/ng.đ qua đường ống dọc vỉa hè phía Đông Quốc lộ 1A. Vị trí đầu nối dự kiến tại nút giao tuyến đường số 1 với Quốc lộ 1A.
- Quy hoạch mạng lưới cấp nước: Hệ thống mạng lưới đường ống thiết kế là mạng hỗn hợp (mạng vòng + mạng cụt), có đường kính D110 - D160 mm (ống phân phối) và D75 (ống dịch vụ) được thiết kế đi trong hành lang kỹ thuật của các tuyến đường; đảm bảo cấp nước cho các nhu cầu hoạt động của cụm công nghiệp.
- Mạng lưới cấp nước chữa cháy sử dụng các giải pháp đi chung, đi riêng hoặc kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt, đảm bảo đáp ứng các điều kiện, quy định về phòng cháy chữa cháy. Các họng cứu hỏa được đặt trên vỉa hè các tuyến đường với khoảng cách giữa các họng cứu hỏa là 125 - 150 m tuân thủ theo quy định về phòng cháy chữa cháy. Bố trí bể nước ngầm phòng cháy chữa cháy dung tích 1.080 m³ trong khu đất hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho PCCC.

5.4. Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng 1.142,3 m³/ng.đ.
- Nước thải của cụm công nghiệp được thu gom qua hệ thống cống thoát nước BTCT D300 bố trí ngầm dưới vỉa hè các tuyến giao thông sau đó dẫn về trạm xử lý của cụm công nghiệp, xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định, sau đó thoát ra kênh Tân Trạch 2 (sông Trìm). Bùn thải hệ thống thoát nước phải được thu gom, xử lý theo quy định.
- Trạm xử lý nước thải có công suất 1.200 m³/ng.đ, bố trí tại khu đất hạ tầng kỹ thuật (vị trí tại phía Đông đường số 10), công trình xử lý nước thải phải được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom, xử lý mùi. Bố trí 01 trạm bơm nước thải phía Nam đường số 3 để thu gom, bơm nước thải về trạm xử lý.

5.5. Cấp điện, chiếu sáng

Tổng nhu cầu cấp điện: 11.104,0 KVA.

- Nguồn điện cấp cho cụm công nghiệp được lấy từ trạm 110 kV Tây thành phố (E9.27).

- Quy hoạch mạng lưới cấp điện:

+ Lưới điện trung áp, gồm: các tuyến điện nổi 35 kV hiện trạng được cải dịch, hoàn trả trên vỉa hè các tuyến giao thông.

+ Trạm biến áp phân phối: Bố trí 04 trạm biến áp phân phối cho các công trình dịch vụ tiện ích, công cộng và hạ tầng kỹ thuật (các nhu cầu dùng chung) của cụm công nghiệp. Đối với các khu vực đất công nghiệp, trạm biến áp phân phối sẽ được tính toán, bố trí để đảm bảo các yêu cầu sử dụng cho từng lô đất.

+ Lưới điện hạ thế: Lưới điện 0,4 kV là lưới điện cấp từ trạm biến áp phân phối cấp cho các đối tượng tiêu thụ.

- Quy hoạch chiếu sáng: Chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường, nguồn cấp điện cho chiếu sáng sử dụng năng lượng mặt trời.

5.6. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường

Tổng khối lượng rác thải dự kiến 11,53 T/ng.đ. Chất thải rắn cụm công nghiệp được thu gom hàng ngày về khu tập kết chất thải rắn tại khu đất hạ tầng kỹ thuật. Chất thải rắn được phân loại thành chất thải rắn thông thường và nguy hại. Đối với chất thải rắn thông thường được vận chuyển và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn thành phố Thanh Hóa; đối với chất thải rắn nguy hại (nếu có) nhà đầu tư có trách nhiệm thuê đơn vị chuyên trách xử lý đảm bảo theo quy định.

5.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu viễn thông trong cụm công nghiệp: 55 đường dây thuê bao.

- Mạng lưới cáp viễn thông được thiết kế đi ngầm.

- Nguồn viễn thông, trạm BTS: Phối hợp với đơn vị cung cấp để được đấu nối, thực hiện tuân thủ các yêu cầu quy định có liên quan, phù hợp thực tế hiện trạng trong khu vực.

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

Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp phía Tây Nam thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá được ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn xây dựng Kensington Việt Nam có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch theo quyết định phê duyệt gửi về Sở Xây dựng để đóng dấu, lưu trữ, quản lý theo quy định; gửi hồ sơ, tài liệu quy hoạch về Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và chính quyền địa phương để đăng tải và quản lý việc thực hiện quy hoạch.

- Phối hợp với UBND thành phố Thanh Hoá, UBND huyện Quảng Xương và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

- Tổ chức thực hiện việc cấm mốc giới theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt theo quy định.

- Khẩn trương hoàn thành các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng,...; đầu tư đưa dự án vào khai thác sử dụng đảm bảo tiến độ thực hiện theo các Quyết định số 2021/QĐ-UBND ngày 13/6/2022, số 745/QĐ-UBND ngày 19/02/2024, số 4750/QĐ-UBND ngày 03/12/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Có trách nhiệm thực hiện các thủ tục về đấu nối, cải dịch, hoàn trả hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, kênh mương thủy lợi, đường điện, ...) theo quy định.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của nội dung, thông tin và các số liệu của đồ án quy hoạch chi tiết; nội dung hồ sơ tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư.

2. Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa có trách nhiệm đăng tải đồ án quy hoạch được phê duyệt trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam (<http://quyhoach.xaydung.gov.vn>), chậm nhất trong 15 ngày, kể từ ngày quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

3. UBND thành phố Thanh Hóa, UBND huyện Quảng Xương: Tổ chức công bố, công khai quy hoạch chi tiết được phê 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. Phối hợp với nhà đầu tư thực hiện việc cấm mốc giới theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt theo quy định.

4. Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, UBND thành phố Thanh Hóa, UBND huyện Quảng Xương theo chức năng nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn xây dựng Kensington Việt Nam thực hiện hồ sơ, thủ tục có liên quan đến đầu tư, đất đai, xây dựng...theo quy định của pháp luật; chủ động thực hiện các nội dung theo chức năng nhiệm vụ quản lý cũng như tham mưu UBND tỉnh các nội dung vượt thẩm quyền (nếu có).

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương, Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa, Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn xây dựng Kensington Việt Nam 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);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H26.(2025)QDPĐ CCN Tây Nam TPTH

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



Mai Xuân Liêm