

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án nhà máy
sản xuất giấy Kim An tại xã Nga Thanh, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của
Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực
Quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy
hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;*

*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 4596/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2024 của
UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Hới
Đào, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;*

*Căn cứ Quyết định số 1323/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2025 của
UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp*

thuận nhà đầu tư dự án nhà máy sản xuất giày Kim An tại xã Nga Thanh, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4666/SXD-QH ngày 18 tháng 6 năm 2025 về việc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án nhà máy sản xuất giày Kim An tại xã Nga Thanh, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 11/TTr-KA ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Công ty TNHH giày Kim An).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án nhà máy sản xuất giày Kim An tại xã Nga Thanh, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Nga Thanh, huyện Nga Sơn; ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp dân cư hiện trạng và trạm xăng dầu;
- Phía Nam giáp dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng và trục đường xã;
- Phía Đông giáp nhà văn hóa và dân cư hiện trạng.

2. Quy mô lập quy hoạch

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch 13.612,0 m²;
- Công nhân khoảng 1.200 công nhân.

3. Chức năng: Là nhà máy sản xuất gia công giày.

4. Quy hoạch sử dụng đất

4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất đạt được của đồ án

- Mật độ cây xanh đạt: 20,73%.
- Mật độ đất giao thông đạt: 21,71%;
- Mật độ xây dựng toàn khu: 57,56%;
- Tổng diện tích sàn dự kiến: 29.380,0 m²;
- Hệ số sử dụng đất: 2,16 lần;
- Tầng cao tối đa: 1-3 tầng (≤ 22 m).

4.2. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Công trình sản xuất		6.978,00			51,26
1	Nhà xưởng		6.923,00	(≤ 22m)	27.692,00	
1.1	Nhà xưởng 1	1	4.161,00			
1.2	Nhà xưởng 2	2	2.762,00			
2	Nhà cất tấm	6	55,00	1	55,00	
II	Công trình phụ trợ		857,00			6,30
1	Nhà công vụ	5	120,00	1	120,00	
2	Nhà xe		258,00	3	774,00	
2.1	Nhà xe 1	12	104,00			
2.2	Nhà xe 2	13	84,00			
2.3	Nhà xe 3	14	70,00			
3	Nhà vệ sinh	7	130,00	3	390,00	
4	Nhà máy phát, máy biến áp	4	184,00	1	184,00	
5	Nhà bảo vệ, nhà y tế + công đoàn	3	87,00	1	87,00	
6	Nhà bơm	8	63,00	1	63,00	
7	Nhà kỹ thuật xử lý nước thải	11	15,00	1	15,00	
8	Bể pccc + bể nước sinh hoạt (ngâm)	9	120,00			
9	Bể xlnt công nghiệp + xlnt sinh hoạt (ngâm)	10	75,00			
10	Cống tường rào	15				
III	Đất cây xanh		2.821,43			20,73
IV	Đất giao thông		2.955,57			21,71
V	Tổng		13.612,00			100,00
VI	Mật độ xây dựng		57,56			
VII	Hệ số sử dụng đất				2,16	

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu nhà xưởng: Nhà xưởng số 1, số 2 với chiều cao tối đa 22,0 m; chức năng là nhà xưởng sản xuất; quy mô nhà xưởng sản xuất được đầu tư phù hợp với yêu cầu công nghệ của dây chuyền sản xuất.

- Nhà cất tấm chiều cao 01 tầng; chức năng gia công khuôn mẫu sản phẩm.

- Các hạng mục công trình phụ trợ; khuôn viên cây xanh, sân đường nội bộ.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. San nền - chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ thiết kế san nền được thiết kế trên cơ sở cao độ hiện trạng khu vực lập quy hoạch chi tiết và hiện trạng khu vực lân cận; bảo đảm yêu cầu thoát nước của công trình đồng thời khối lượng san nền là ít nhất.

- Cao độ san nền: Cao nhất 2.6 m; thấp nhất 2.5 m.
- Độ dốc nền đảm bảo lớn hơn 0,10%.

6.2. Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại: Tuyến đường khu vực kết nối đường đi Quốc lộ 10 (định hướng theo quy hoạch chung). Mặt cắt A-A (Lộ giới: 17,5 m; $B_m = 7,5$ m; $B_{hệ} = 2 \times 5,0$ m).

- Giao thông nội khu: Lộ giới từ 3,5 m đến 7,0 m.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Mạng lưới thoát nước đảm bảo 100% nước mặt được thoát hết; không để xảy ra hiện tượng ngập lụt cục bộ trong khu vực nhà máy và khu vực lân cận.

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.
- Hệ thống sử dụng cống thoát nước D400, D600 chạy dọc một phía bên đường nội bộ trong khuôn viên. Trên tuyến cống bố trí các hố ga thu thăm kết hợp, hố thu trực tiếp với khoảng cách trung bình 30 - 35 m/ga.

6.4. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu cấp nước: Tổng lưu lượng cấp nước cho khu quy hoạch dự kiến: $Q = 640,0 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$.

- Nguồn cấp nước: Vị trí lấy nước được dự kiến đấu nối với đường ống cấp nước D160 từ nhà máy nước khu vực theo quy hoạch chung đã phê duyệt.

- Quy hoạch mạng lưới cấp nước:
 - + Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng hở (ưu tiên mạng vòng để đảm bảo áp lực cấp nước cho khu lập quy hoạch). Gồm cấp nước dịch vụ phân phối và cấp nước PCCC;
 - + Các trụ cứu hoả ngoài nhà chọn loại nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hoả 120 - 150 m/trụ đảm bảo bán kính phục vụ chữa cháy cho khu vực.

6.5. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu cấp điện dự kiến cho khu quy hoạch là: 276,48 KVA.
- Nguồn cung cấp điện: Nguồn điện lấy từ đường dây điện trung thế 22 kV khu vực cấp đến.
- Trạm điện: Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu quy hoạch mới cần

đầu tư 01 trạm biến áp (dạng Kios, hoặc trạm nắm) với công suất 320 KVA.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt: 72,0 m³/ng.đ.

+ Nước thải được thu gom vào ống cống tròn D200, D250 sau đó chạy dọc theo đường chảy về khu xử lý nước thải ngầm dự kiến công suất 80 m³/ng.đ.

+ Bố trí các hố ga thăm để xử lý sự cố theo tiêu chuẩn thoát nước, trung bình khoảng 20 - 40 m/hố đảm bảo kỹ thuật.

- Chất thải rắn:

+ Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: 0,9 kg/người/ng.đ.

+ Chỉ tiêu thu gom được: 100%.

+ Tổng lượng rác thải rắn dự kiến tối đa là: 0.41 (Tấn/ng.đ).

6.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: Điểm đầu nối thông tin liên lạc từ bưu điện khu vực.

- Giải pháp cung cấp: Từ vị trí đầu nối thuộc tuyến cáp quang viễn thông, theo đường cáp quang trung kế dẫn về vị trí tủ cáp thông tin, sau đó phân phối tới các khu vực có nhu cầu sử dụng theo hệ thống cáp thuê bao. Toàn bộ cáp viễn thông được đi ngầm; sử dụng chủng loại, tiết diện, quy cách lắp đặt theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Công ty TNHH giấy Kim An:

- Hoàn thiện, xuất bản hồ sơ đồ án được phê duyệt để lưu trữ; bàn giao hồ sơ quy hoạch chi tiết được phê duyệt (thành phần hồ sơ quy hoạch theo quy định, hồ sơ lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các văn bản pháp lý khác có liên quan) cho Sở Xây dựng, UBND huyện Nga Sơn và các đơn vị liên quan để lưu giữ, đăng tải thông tin, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt.

- Phối hợp với địa phương tổ chức triển khai cắm mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa để quản lý theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp với UBND huyện Nga Sơn, tổ chức công bố rộng rãi nội dung đồ án quy hoạch, chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Triển khai các bước tiếp theo đảm bảo tuân thủ quy hoạch chi tiết được phê duyệt; thực hiện đầy đủ các thủ tục đầu nối về hạ tầng kỹ thuật khu vực với cơ quan chủ quản liên quan, các hồ sơ về thiết kế xây dựng, đất đai, môi trường, phòng chống cháy nổ theo quy định; phối hợp với các đơn vị có chức năng thực hiện các hồ sơ về đầu tư, xây dựng, đất đai, PCCC,... theo quy định.

- Công ty TNHH giấy Kim An 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 tổng mặt bằng; nội dung hồ sơ tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư.

2. UBND huyện Nga Sơn phối hợp với Công ty TNHH giấy Kim An và các đơn vị liên quan thực hiện trách nhiệm công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đồ án được phê duyệt.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Phối hợp với: Công ty TNHH giấy Kim An trong quá trình quản lý, sử dụng đất đai để đảm bảo phương án sử dụng đất hiệu quả, tránh lãng phí tài nguyên đất đai tại địa phương.

- Theo chức năng, nhiệm vụ của ngành có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn các hoạt động về đầu tư xây dựng, khai thác sử dụng đất đảm bảo tuân thủ pháp luật chuyên ngành.

4. Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa có trách nhiệm đăng tải nội dung hồ sơ quy hoạch lên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam (<http://quyhoach.xaydung.gov.vn>), chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

5. Sở Xây dựng và các sở, ngành liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Nga Sơn, Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa, Công ty TNHH giấy Kim An 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.

H4.(2025)QDPD_TMB NMG Kim An

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



Mai Xuân Liêm