

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án xưởng sản xuất Hương đen và dự án nhà xưởng sản xuất hàng mây tre đan xuất khẩu, chế biến lâm sản và dịch vụ vận tải tại xã Hoàng Thịnh, huyện Hoàng 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 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 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề 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 3523/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chung đô thị Thịnh Lộc, huyện Hoàng Hoá, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 516/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2006 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc thu hồi đất tại xã Hoằng Thịnh - Hoằng Hoá, giao cho Công ty TNHH Nam Thịnh thuê xây dựng nhà xưởng sản xuất hàng mây tre đan xuất khẩu, chế biến lâm sản và dịch vụ vận tải;

Căn cứ Quyết định số 4410/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2012 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc cho phép Công ty TNHH Nam Thịnh chuyển mục đích sử dụng đất và thuê đất để sử dụng vào mục đích xây dựng Xưởng sản xuất Hương đen tại xã Hoằng Thịnh, huyện Hoằng Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4829/SXD-PTĐT ngày 01 tháng 7 năm 2024 về việc điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án xưởng sản xuất Hương đen và dự án nhà xưởng sản xuất hàng mây tre đan xuất khẩu, chế biến lâm sản và dịch vụ vận tải tại xã Hoằng Thịnh, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 39/TTr-NT ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Công ty TNHH Nam Thịnh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án xưởng sản xuất Hương đen và dự án nhà xưởng sản xuất hàng mây tre đan xuất khẩu, chế biến lâm sản và dịch vụ vận tải tại xã Hoằng Thịnh, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch

1.1. Phạm vi, ranh giới: Khu đất thuộc địa giới hành chính xã Hoằng Thịnh, huyện Hoằng Hóa, nằm trong tổng thể không gian đồ án Quy hoạch chung đô thị Thịnh Lộc, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045 (khu đất có chức năng là đất công nghiệp), có ranh giới như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất tái định cư (hiện trạng giáp đất nông nghiệp);
- Phía Nam: Giáp đất dân cư hiện trạng và đất công cộng (hiện trạng giáp đất nông nghiệp);
- Phía Đông: Giáp đường theo quy hoạch (đường tỉnh 510);
- Phía Tây: Giáp đất công cộng (hiện trạng giáp đất nông nghiệp).

1.2. Quy mô lập quy hoạch:

Tổng diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng khoảng 7.809,1 m², gồm:

- Đất dự án xưởng sản xuất hương đen: 4.056,4 m²;

- Đất dự án nhà xưởng sản xuất hàng mây tre đan xuất khẩu, chế biến lâm sản và dịch vụ vận tải: 3.013,6 m²;

- Đất hành lang an toàn điện: 227,4 m²;

- Đất hành lang an toàn đường tỉnh 510: 511,7 m².

2. Tính chất, chức năng sử dụng:

Đất xây dựng nhà xưởng sản xuất, với các mặt hàng chủ yếu bao gồm: Hương đen, mây tre đan xuất khẩu và chế biến lâm sản.

3. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc và các hạng mục công trình trong khu đất

3.1. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

- Lối tiếp cận chính vào dự án từ trục đường tỉnh 510 tại Km12+620(T)¹ phía Đông khu vực lập quy hoạch, từ đó tổ chức hệ thống sân đường nội bộ tạo thành mạng kín, đảm bảo tiếp cận thuận lợi đến từng khu chức năng của 2 dự án. Các công trình có hình thức kiến trúc hiện đại hài hòa với cảnh quan khu vực.

- Đối với dự án xưởng sản xuất hương đen:

+ Các công trình: Nhà điều hành, nhà nghỉ ca nhân viên, nhà kho, nhà xưởng sản xuất (số 1) được bố trí phía Đông khu đất.

+ Các công trình: Bể xử lý nước thải, bể nước phòng cháy chữa cháy, nhà bom phòng cháy chữa cháy được bố trí chính giữa khu đất.

+ Các công trình Nhà xưởng sản xuất (số 2), nhà vệ sinh, trạm biến áp được bố trí phía Tây khu đất.

+ Hệ thống sân đường nội bộ, cây xanh được bố trí xen lẫn giữa các hạng mục công trình kiến trúc.

- Đối với dự án nhà xưởng sản xuất hàng mây tre đan xuất khẩu, chế biến lâm sản và dịch vụ vận tải:

+ Các công trình: Nhà xưởng sản xuất số 1 và số 2 được bố trí phía Đông khu đất, tiếp giáp với hành lang đường tỉnh 510.

+ Các công trình: Nhà ăn, bể xử lý nước thải, bể nước phòng cháy chữa cháy, nhà bom phòng cháy, trạm biến áp chữa cháy được bố trí phía Tây khu đất.

+ Hệ thống sân đường nội bộ, cây xanh được bố trí xen lẫn giữa các hạng mục công trình kiến trúc.

¹ Công văn số 5144/UBND-CN ngày 15/4/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điểm đầu nối đường nhánh vào ĐT.510 tại Km12+620 (T).

3.2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	MĐXD tối đa (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dự án xưởng sản xuất hương đen	4.056,4	1 - 2	53,8	1,0	51,9
2	Đất dự án nhà xưởng sản xuất hàng mây tre đan xuất khẩu, chế biến lâm sản và dịch vụ vận tải	3.013,6	1 - 2	52,8	0,9	38,6
3	Đất hành lang an toàn điện	227,4	-			2,9
4	Đất hành lang an toàn đường tỉnh 510	511,7	-			6,6
	Tổng diện tích lập quy hoạch	7.809,1				100,0

3.3. Các hạng mục công trình:

3.3.1. Dự án xưởng sản xuất hương đen

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Tầng cao (tầng)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích sàn XD (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Các hạng mục công trình			2.320,2		57,2
	Nhà điều hành	1A	2	120,0	240,0	
	Nhà nghỉ ca nhân viên	2A	2	150,0	300,0	
	Nhà kho	3A	1	351,0	351,0	
	Xưởng sản xuất số 1	4A	2	722,0	1444,0	
	Xưởng sản xuất số 2	5A	2	750,0	1500,0	
	Nhà vệ sinh	6A	1	75,0	75,0	
	Bể xử lý nước thải	7A	-	20,2	-	
	Bể nước pccc	8A	-	100,0	-	
	Nhà bơm pccc	9A	1	16,0	16,0	
	Trạm biến áp	10A	-	16,0	-	
2	Cây xanh		-	815,6	-	20,1
3	Sân đường nội bộ		-	920,6	-	22,7

3.3.2. Dự án nhà xưởng sản xuất hàng mây tre đan xuất khẩu và chế biến lâm sản

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Tầng cao (tầng)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích sàn XD (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Các hạng mục công trình			1.653,0		54,8
	Xưởng sản xuất 1	1B	1	522,0	522,0	
	Xưởng sản xuất 2	2B	2	969,0	1938,0	
	Nhà ăn	3B	1	70,0	70,0	
	Bể xử lý nước thải	4B	-	20,0	-	
	Bể nước pccc	5B	-	40,0	-	
	Nhà bơm pccc	6B	1	16,0	16,0	
	Trạm biến áp	7B	-	16,0	16,0	
2	Cây xanh		-	656,0	-	21,8
3	Sân đường nội bộ		-	550,8	-	18,3
4	Hành lang an toàn điện			153,8		5,1

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Dự án xưởng sản xuất hương đen:

+ Cao độ sàn nền cao nhất: 5.05 m.

+ Cao độ sàn nền thấp nhất: 4.75 m.

+ Độ dốc nền đảm bảo lớn hơn 0,40%.

- Dự án nhà xưởng sản xuất hàng mây tre đan xuất khẩu, chế biến lâm sản và dịch vụ vận tải:

+ Cao độ sàn nền cao nhất: 4.95 m.

+ Cao độ sàn nền thấp nhất: 4.70 m.

+ Độ dốc nền đảm bảo lớn hơn 0,40%.

4.2. Quy hoạch giao thông:

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:

- Đường đối ngoại: Mặt cắt: 1-1 (đường tỉnh 510): Lộ giới: 27,5 m; mặt đường: $8,0 \times 2 = 16,0$ m; vỉa hè: $5,0 \times 2 = 10,0$ m; dải phân cách giữa: 1,5 m.

- Sân đường nội bộ dự án xưởng sản xuất hương đèn rộng từ 3,5 - 6,0 m.
- Sân đường nội bộ dự án nhà xưởng sản xuất hàng mây tre đan xuất khẩu, chế biến lâm sản rộng từ 3,67 - 5,0 m.

4.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa bằng rãnh xây gạch B=40 cm.
- Nước mưa của khu vực được thu gom vào rãnh B=40 cm thông qua hệ thống tấm đan chịu lực và hố ga thăm thu, sau đó thoát về hệ thống thoát nước mưa của khu vực dọc theo đường tỉnh 510.

4.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước dự án xưởng sản xuất hương đèn: 171,3 m³/ngđ; trong đó nhu cầu dùng nước sinh hoạt và sản xuất là 8,1 m³/ngđ.
- Tổng nhu cầu dùng nước dự án nhà xưởng sản xuất hàng mây tre đan xuất khẩu, chế biến lâm sản: 168,9 m³/ngđ; trong đó nhu cầu dùng nước sinh hoạt và sản xuất là 6,0 m³/ngđ.
- Vị trí lấy nước được đầu nối từ đường ống nước sạch hiện trạng chạy dọc đường tỉnh 510, thuộc nhà máy nước sạch huyện Hoàng Hóa.
- Đường ống cấp nước từ vị trí đầu nối đi vào bể chứa nước của các khu vực sử dụng nước.
- Đường ống sử dụng ống HDPE D50 và D110 đi ngầm. Các trụ cứu hỏa chọn loại nổi D100, khoảng cách các trụ từ 100 – 150 m/trụ.

4.5. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Hiện trạng trên 02 khu đất thực hiện các dự án nêu trên có đường điện trung thế 22 kV (dây bọc), bề rộng hành lang an toàn được xác định là 1,0 m mỗi bên.
- Tổng nhu cầu dùng điện dự án xưởng sản xuất hương đèn: 58,2 KVA.
- Tổng nhu cầu dùng điện dự án nhà xưởng sản xuất hàng mây tre đan xuất khẩu, chế biến lâm sản: 43,6 KVA.
- Nguồn cấp điện: Đầu nối từ đường điện 22 kV đi qua khu đất.
- Trạm biến áp: Xây dựng 02 trạm biến áp với công suất 160 KVA/01 trạm.
- Điện trung thế: Đường dây 22 kV xây dựng mới được thiết kế đi ngầm từ vị trí đầu nối đến TBA.
- Điện hạ thế: Mạng lưới điện hình tia, sử dụng cáp ngầm từ TBA đến các tủ phân phối, bố trí trong các công trình.

- Điện chiếu sáng: Mạng lưới điện chiếu sáng bố trí đi cáp ngầm dọc theo các tuyến đường nội bộ; khoảng cách giữa các cột trung bình 25 m/cột. Chiều cao cột đèn, độ chói theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

4.6. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, vệ sinh môi trường:

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

+ Tổng nhu cầu xử lý nước thải sinh hoạt và sản xuất Dự án xưởng sản xuất hương đen: 8,1 m³/ngđ.

+ Tổng nhu cầu xử lý nước thải sinh hoạt và sản xuất dự án nhà xưởng sản xuất hàng mây tre đan xuất khẩu, chế biến lâm sản và dịch vụ vận tải: 6 m³/ngđ.

+ Nước thải từ các công trình sau khi xử lý qua bể tự hoại được thu gom qua các ga thu với khoảng cách 25 - 35 m/ga, sau đó theo hệ thống ống HDPE D200 thu gom về hệ thống xử lý nước thải riêng, được đặt trong khuôn viên mỗi dự án. Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường sẽ thoát về trạm xử lý nước thải tập trung theo định hướng của quy hoạch chung đô thị được duyệt.

- Chất thải rắn sinh hoạt:

+ Dự án xưởng sản xuất hương đen: 0,08 tấn/ngđ;

+ Dự án nhà xưởng sản xuất hàng mây tre đan xuất khẩu, chế biến lâm sản và dịch vụ vận tải: 0,08 tấn/ngđ;

+ Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom 100% trong ngày và chuyển về xử lý tại khu vực xử lý rác thải theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng đô thị Thịnh Lộc.

- Chất thải rắn công nghiệp:

+ Dự án xưởng sản xuất hương đen: 0,12 tấn/ngđ;

+ Dự án nhà xưởng sản xuất hàng mây tre đan xuất khẩu, chế biến lâm sản và dịch vụ vận tải: 0,09 tấn/ngđ;

+ Chất thải rắn công nghiệp được lưu trữ tại một khu vực trong các nhà xưởng sản xuất, được định kỳ thu gom và đưa đi xử lý riêng theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH Nam Thịnh có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt theo quy định; Bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch tổng mặt bằng cho cơ quan quản lý quy hoạch, đất đai và chính quyền địa phương để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt.

- Liên hệ, phối hợp với UBND huyện Hoàng Hóa tổ chức công bố công khai quy hoạch theo quy định.

- Tổ chức cắm mốc ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, các khu vực bảo vệ, quản lý, khai thác của dự án...) theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện 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 chầy nổ của dự án 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 Nam Thịnh chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của nội dung, thông tin và các số liệu của đề 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. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Giao thông vận tải, UBND huyện Hoàng Hóa và các đơn vị khác liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định số 55b/MBQH-UBND ngày 19/10/2012, số 974/UB-QH ngày 01/11/2004 của UBND huyện Hoàng Hóa.

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; Chủ tịch UBND huyện Hoàng Hóa, Giám đốc Công ty TNHH Nam Thịnh 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.

H21.(2024)QDPĐ TMB SX huong den

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



Mai Xuân Liêm