

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Nhà máy chế biến nông sản Luận Thành tại xã Luận Thành  
và xã Xuân Cao, huyện Thường 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 2926/QĐ-UBND ngày 17 tháng 8 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Nhà máy chế biến nông sản Luận Thành tại xã Luận Thành và xã Xuân Cao, huyện Thường Xuân;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 7003/SXD-QH ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy chế biến nông sản Luận Thành tại xã Luận Thành và xã Xuân Cao, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 09/TTr ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Công ty cổ phần Lan Anh TD).*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy chế biến nông sản Luận Thành tại xã Luận Thành và xã Xuân Cao, huyện Thường Xuân, 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 nghiên cứu:

Khu đất lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính xã Luận Thành và xã Xuân Cao, huyện Thường Xuân, có giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp;
- Phía Nam giáp đất dân cư hiện trạng, vườn cây;
- Phía Đông giáp đất dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp.

1.2. Diện tích lập quy hoạch: khoảng 5,99 ha.

**2. Tính chất, chức năng:** Là khu nhà máy chế biến sản và các sản phẩm từ sản, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

### **3. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật**

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Các hạng mục công trình xây dựng tuân thủ theo Quyết định số 2926/QĐ-UBND ngày 17/8/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Nhà máy chế biến nông sản Luận Thành tại xã Luận Thành và xã Xuân Cao, huyện Thường Xuân.

- Mật độ xây dựng: tối đa 60 %.
- Tầng cao công trình: 1-3 tầng.
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh (không bao gồm diện tích mặt nước) tối thiểu 20%.

3.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện công nghiệp chế biến lương thực, thực phẩm: 200 kW/ha;
- Cấp nước công nghiệp: 20 m<sup>3</sup>/ha/ngày đêm;
- Nước mưa, nước thải trong phạm vi nhà máy phải được thu gom, xử lý đảm bảo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước của khu vực.
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật khác: yêu cầu tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia có liên quan.

#### **4. Các nội dung và yêu cầu nghiên cứu chủ yếu**

##### 4.1. Yêu cầu đối với khảo sát địa hình, điều tra hiện trạng:

Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500, hệ toạ độ VN2000, độ cao Nhà nước. Các số liệu điều tra hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có. Chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết có trách nhiệm thực hiện công tác thẩm định, nghiệm thu chất lượng hồ sơ khảo sát, đo đạc bản đồ địa hình theo quy định tại Luật đo đạc bản đồ năm 2018.

##### 4.2. Yêu cầu về nội dung quy hoạch:

###### a) Quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan:

Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng sử dụng đất đối với từng ô đất xây dựng công trình; tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch phù hợp với tính chất, chức năng của dự án.

###### b) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Về giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông, chỉ giới, mặt cắt ngang đường, bao gồm tuyến đường đối ngoại khu vực, đường nội bộ của dự án phù hợp với quy hoạch chung đô thị và quy hoạch chung xã. Tổ chức giao thông an toàn, đảm bảo liên hệ giữa các khu vực và các mối liên hệ với mạng lưới bên ngoài.

- Về cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn nước; đề xuất mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

- Về thoát nước: Xác định khối lượng nước thải, đề xuất mạng lưới thoát nước mưa, nước thải riêng biệt; mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật.

- Về cấp điện: Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp điện, vị trí trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống điện chiếu sáng phải được nghiên cứu bố trí hợp lý, đảm bảo chiếu sáng, đồng thời làm tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho khu vực.

- Về san nền: Đề xuất cao độ san nền khống chế cho khu vực xây dựng, xác định độ dốc san nền, khối lượng đất đào đắp cho khu vực xây dựng.

- Về hạ tầng viễn thông thụ động: Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp hạ tầng viễn thông thụ động; đề xuất mạng lưới đường cáp và các thông số kỹ thuật cần thiết.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo tận dụng hệ thống hiện có và khớp nối với các khu vực lân cận.

###### c) Yêu cầu về vệ sinh môi trường, phòng cháy và chữa cháy:

Yêu cầu đồ án quy hoạch chi tiết phải đảm bảo vệ sinh môi trường, phòng cháy và chữa cháy theo quy định pháp luật hiện hành;

### **5. Sản phẩm quy hoạch.**

5.1. Hồ sơ khảo sát địa hình: Yêu cầu thực hiện theo quy định tại Luật đo đạc bản đồ năm 2018; Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm đo đạc bản đồ. Công ty cổ phần Lan Anh TD có trách nhiệm tổ chức thẩm định, nghiệm thu bản đồ khảo sát theo quy định của pháp luật trước khi trình phê duyệt quy hoạch chi tiết.

### 5.2. Hồ sơ quy hoạch.

Thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/11/2022 của Bộ trưởng 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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng. Cụ thể như sau:

- Thuyết minh và bản vẽ: Thành phần và nội dung theo quy định tại Điều 12 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt: Nội dung theo quy định tại Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết: Yêu cầu thể hiện các nội dung theo quy định tại khoản c Điều 34 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị.

### 5.3. Yêu cầu về hồ sơ:

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu;  
- Bản đồ dùng cho báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu tỉ lệ 1/500;  
- Số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định tùy theo yêu cầu của đơn vị chủ trì thẩm định.

- Hồ sơ trình duyệt lập thành 04 bộ in màu theo tỷ lệ, kèm theo thiết bị lưu trữ (USB) chứa toàn bộ nội dung liên quan đến hồ sơ đồ án.

- Thuyết minh đồ án Quy hoạch chi tiết phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

**6. Kinh phí lập quy hoạch:** Công ty cổ phần Lan Anh TD tổ chức lập và phê duyệt dự toán theo quy định. Nguồn vốn lập quy hoạch từ nguồn vốn của chủ đầu tư và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

## 7. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thanh Hóa.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hóa.
- Cơ quan lập, trình duyệt quy hoạch: Công ty cổ phần Lan Anh TD.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch: Không quá 06 tháng.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Thường Xuân, Công ty cổ phần Lan Anh TD và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2 Quyết định;
  - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
  - Lưu: VT, CN.
- H4.(2023)QDPD\_NV NM nông sản

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



**Mai Xuân Liêm**