

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Tổ hợp nhà máy chế biến nông sản, tại xã Hà Long, huyện Hà Trung, 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 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 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 1945/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2021 và Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Hà Long, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 3330/QĐ-UBND ngày 08 tháng 8 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng

thời chấp thuận nhà đầu tư dự án tổ hợp nhà máy chế biến nông sản tại xã Hà Long, huyện Hà Trung;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 9071/SXD-QH ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Tổ hợp nhà máy chế biến nông sản, tại xã Hà Long, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 2911/TTr-GR ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu GRALIMEX).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Tổ hợp nhà máy chế biến nông sản, tại xã Hà Long, huyện Hà Trung, 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 lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Hà Long, huyện Hà Trung; theo quy hoạch chung đô thị Hà Long được phê duyệt (lô đất có ký hiệu CN-03, có chức năng đất nhà máy sản xuất); ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Đường giao thông phục vụ sản xuất nông nghiệp hiện trạng.

- Phía Tây Bắc, Đông Nam, Tây Nam giáp: Đất rừng sản xuất.

1.2. Quy mô

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 29.913 m²;

- Quy mô lao động: khoảng 80 - 100 người.

2. Tính chất: Là tổ hợp nhà máy chế biến và bảo quản rau quả được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

3. Các chỉ tiêu đạt được của đồ án

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Mật độ xây dựng toàn khu: 34,82 %.

- Tầng cao công trình: 1-2 tầng.

3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước:

+ Cấp nước sinh hoạt: 120 l/người/ngđ, tỷ lệ cấp nước 100%;

- + Cấp nước sản xuất: 20 m³/ha/ngđ, tỷ lệ cấp nước 60%.
- Cấp điện: Điện sinh hoạt và sản xuất 250 KW/ha.
- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:
- + Nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất: Thu gom và xử lý 100% lưu lượng cấp nước;
- + Chất thải rắn: Chỉ tiêu phát sinh 0,3 tấn/ha, tỷ lệ thu gom 100%.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng thống kê 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	Đất xây dựng công trình		10.416,6		10.616	34,82
1	Nhà xưởng số 1	CT1	3.532,8	1	3.533	
2	Nhà xưởng số 2	CT2	3.532,8	1	3.533	
3	Nhà xưởng số 3	CT3	2.016,0	1	2.016	
4	Nhà nghỉ chuyên gia	CT4	229,0	2	278	
5	Nhà văn phòng	CT5	384,0	1	384	
6	Nhà ăn ca	CT6	144,0	1	144	
7	Nhà nghỉ CBCNV	CT7	264,0	1	264	
8	Nhà tiết trùng và trực	CT8	150,0	1	150	
9	Nhà để xe	CT9	150,0	2	300	
10	Nhà trạm bơm	CT10	14,0	1	14	
III	Đất cây xanh, sân vườn	CX	6.235,6			20,85
IV	Hạ tầng kỹ thuật		2.646,5			8,85
1	Hồ điều hòa	MN	1.908,5			
2	Khu xử lý nước thải	XLNT	480,0			
3	Bể xử lý nước - Tháp nước - Bể nước	BN	195,0			
4	Trạm cân	TC	63,0			
5	Cổng chính	CC	-			
6	Cổng phụ	CP	-			
V	Đất giao thông nội bộ		10.614,3			35,48
1	Bãi đỗ xe	P	295,0			
2	Giao thông nội bộ		10.115,3			
3	Sân bê tông	SBT	204,0			
Tổng cộng			29.913,0			100,00
Mật độ xây dựng toàn khu						34,82%
Tầng cao tối thiểu						1
Tầng cao tối đa						2
Hệ số sử dụng đất toàn khu						0,35

5. Phương án kiến trúc công trình

- Cổng chính của nhà máy tại phía Đông Bắc khu đất, đầu nối với đường giao thông theo quy hoạch chung xây dựng xã Hà Long để xuất nhập hàng bằng các xe có trọng tải và kích thước lớn. Cổng phụ tại phía Tây Nam khu đất.

- Vị trí, hình dáng, kích thước công trình tuân thủ bản vẽ Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình.

- Quy định cốt nền xây dựng:

+ Các hạng mục: Nhà xưởng số 1, nhà xưởng số 2, nhà xưởng số 3, nhà để xe có cốt nền tầng 1 cao +0,15 m so với cốt sân đường nội bộ.

+ Các hạng mục: Nhà nghỉ chuyên gia, nhà văn phòng, nhà ăn ca, nhà nghỉ CBCNV, nhà tiết trùng và trực, nhà trạm bơm có cốt nền tầng 1 cao +0,45 m so với cốt sân đường nội bộ.

- Quy mô công trình xây dựng:

(1) Nhà xưởng số 1: Quy mô 1 tầng, diện tích xây dựng 3.532,8 m²; tổng chiều cao công trình khoảng 13 m.

(2) Nhà xưởng số 2: Quy mô 1 tầng, diện tích xây dựng 3.532,8 m²; tổng chiều cao công trình khoảng 13 m.

(3) Nhà xưởng số 3: Quy mô 1 tầng, diện tích xây dựng 2.016 m²; tổng chiều cao công trình khoảng 13 m.

(4) Nhà nghỉ chuyên gia: Quy mô 2 tầng, diện tích xây dựng 229 m²; tổng chiều cao công trình khoảng 8 m.

(5) Nhà văn phòng: Quy mô 1 tầng, diện tích xây dựng 384 m²; tổng chiều cao công trình khoảng 5 m.

(6) Nhà ăn ca: Quy mô 1 tầng, diện tích xây dựng 144 m²; tổng chiều cao công trình khoảng 5 m.

(7) Nhà nghỉ CBCNV: Quy mô 1 tầng, diện tích xây dựng 264 m²; tổng chiều cao công trình khoảng 5 m.

(8) Nhà tiết trùng và trực: Quy mô 1 tầng, diện tích xây dựng 150 m²; tổng chiều cao công trình khoảng 5 m.

(9) Nhà để xe: Quy mô 2 tầng, diện tích xây dựng 150 m²; tổng chiều cao công trình khoảng 8 m.

(10) Nhà trạm bơm: Quy mô 1 tầng, diện tích xây dựng 14 m²; tổng chiều cao công trình khoảng 4 m.

(11) Hồ điều hòa: Diện tích 1.908,5 m²; độ sâu đáy hồ khoảng -4,5 m so với cốt sân đường nội bộ.

(12) Khu xử lý nước thải: Diện tích 480 m²; phần nổi của bể trên mặt đất khoảng 0,2 m.

(13) Bể xử lý nước, tháp nước, bể nước: Diện tích 195 m²; phần nổi của bể trên mặt đất khoảng 0,2 m. Vị trí cao nhất của tháp nước khoảng 15 m.

(14) Trạm cân: Diện tích 63 m².

- Hình thức kiến trúc công trình:

+ Trang trí mặt ngoài: Không sơn quét các màu đen, màu tối hoặc quá sặc sỡ, sử dụng quá nhiều màu trên một công trình kiến trúc, trang trí các chi tiết rườm rà, phản cảm.

+ Về hình dáng, màu sắc, chi tiết kiến trúc, sử dụng vật liệu công trình đảm bảo trang nhã, hài hòa, phù hợp với tính chất, chức năng công trình nhà công nghiệp.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch san nền - thoát nước mặt

a) Quy hoạch san nền: Tận dụng tối đa cao độ hiện trạng của khu vực quy hoạch, hướng dốc chính từ Tây Nam sang Đông Bắc với cao độ nền cao nhất +30.5 m; cao độ nền thấp nhất +24.5 m.

b) Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được bố trí riêng biệt với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt. Nước mưa tự chảy theo cao độ xây dựng, sử dụng các cống tròn BTCT có đường kính từ D400 đến D800, kết hợp cùng các hố ga thu nước trực tiếp từ mặt đường. Trung bình 30 m bố trí một hố ga. Hệ thống thoát nước mưa của dự án được đấu nối vào mương thoát nước hiện trạng phía Đông Bắc khu đất quy hoạch.

6.2. Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại: Tiếp giáp phía Đông Bắc khu đất quy hoạch là tuyến đường giao thông hiện trạng, đây là vị trí đấu nối chính của dự án. Ngoài ra phía Tây Nam của dự án có một vị trí đấu nối vào tuyến đường giao thông theo quy hoạch chung đã duyệt có lộ giới.

- Giao thông nội bộ: Các tuyến đường, sân nội bộ được quy hoạch để kết nối vào các hạng mục công trình của dự án và đấu nối với giao thông đối ngoại tại phía Đông Bắc và Tây Nam của dự án, có lộ giới từ 5,5 m đến 14,2 m.

6.3. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước: 74,4 m³/ngđ.

- Tổng nhu cầu dự trữ nước PCCC: 162 m³/ngđ.

- Nguồn cấp nước sinh hoạt: Nước sinh hoạt được lấy từ đường ống cấp nước D110 tại thôn Đồng Toàn, cách khu đất khoảng 1.700 m về phía Tây Nam khu đất lập quy hoạch, tuân thủ định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt. Ngoài ra, trong khu vực lập quy hoạch được bố trí 04 vị trí hố khoan nước, sử dụng hệ thống giếng khoan và hệ thống lọc nước để cung cấp nước sạch phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt và sản xuất.

- Nguồn nước cấp cho chữa cháy, rửa sân đường: Được lấy từ hồ điều hòa trong khuôn viên dự án.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt và mọi nhu cầu khác.

+ Đường ống cấp nước cứu hỏa ngoài nhà có kích thước D110, các trụ cứu hỏa chọn loại nổi D100.

6.4. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn, vệ sinh môi trường

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải tách riêng biệt hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt sau khi qua bể tự hoại được thu dẫn đến khu xử lý nước thải, nước sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn được dẫn ra hồ điều hòa.

- Nước thải sản xuất được thu dẫn đến khu xử lý nước thải, nước sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn được dẫn ra hồ điều hòa.

- Khu xử lý nước thải được sử dụng công nghệ vi sinh; công suất thiết kế 74,4 m³/ngđ.

b) Chất thải rắn, vệ sinh môi trường:

Được thu gom bằng thùng rác đặt trong dự án; theo định kỳ thu gom rác của khu vực để vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung.

6.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện tính toán: 841 KVA.

- Nguồn điện cho nhà máy được lấy từ đường điện trung áp 35 kV, lộ 377E9.23 từ TBA 110 kV Bim Sơn công suất (1x25+1x63)MVA-110/35/22. Giai đoạn đến 2030 nâng công suất TBA 110 kV Bim Sơn thành (2x63)MVA-110/35/22; đảm bảo đủ điện cho quy hoạch vùng phụ tải. Điểm đầu nối dự kiến cách khu vực lập quy hoạch khoảng hơn 500 m.

- Xây dựng mới 01 TBA công suất 1000 KVA, đảm bảo cấp điện cho các phụ tải của dự án.

- Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế đặt ngầm trong hào cáp từ trạm biến áp cấp tới các khu vực theo yêu cầu sử dụng.

- Hệ thống chiếu sáng ngoài nhà được điều khiển bằng tủ điện điều khiển chiếu sáng trọn bộ đặt tại trạm biến áp, thông qua đường dây cáp chôn ngầm, cấp đến hệ thống bóng đèn chiếu sáng ngoài nhà. Bóng đèn ngoài nhà sử dụng loại đèn led công suất 150W ánh sáng vàng.

6.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nhu cầu thông tin, kết nối Internet: Kết nối dữ liệu cung cấp đến 08 nhà (nhà xưởng số 01, 02, 03; nhà nghỉ chuyên gia; nhà văn phòng, nhà ăn ca, nhà nghỉ CBCNV; nhà tiết trùng và nhà trực); lắp đặt mỗi nhà một line/nhà và nhu cầu dùng Internet wifi cho cán bộ nhân viên.

- Nguồn cấp: Khu vực dự án dự kiến được cấp nguồn thông tin liên lạc từ tuyến cáp thông tin liên lạc chạy dọc tuyến đường tỉnh 522 phía Đông Nam của dự án.

- Từ điểm đầu nối, xây dựng các tuyến cáp chính cấp tín hiệu đến tủ cáp phân phối IDF trong khu vực. Các tuyến cáp nhánh đi ngầm trên vỉa hè hoặc đi chung trong hào kỹ thuật cùng với các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác.

7. Hạng mục ưu tiên đầu tư

- Đầu tư xây dựng đồng bộ các hạng mục công trình thuộc dự án theo tiến độ quy định tại khoản 8 Điều 1 Quyết định số 3330/QĐ-UBND ngày 8/8/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Tổ hợp nhà máy chế biến nông sản tại xã Hà Long, huyện Hà Trung.

- Nguồn lực thực hiện: Từ nguồn vốn tự có của doanh nghiệp và nguồn huy động hợp pháp khác.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty cổ phần xuất nhập khẩu GRALIMEX có trách nhiệm:

- Phối hợp với UBND huyện Hà Trung thực hiện công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chi tiết chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch tổng mặt bằng cho cơ quan quản lý quy hoạch, đất đai các cấp và chính quyền địa phương để quản lý, theo dõi thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- 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 đấu 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 chảy nổ của dự án theo quy định.

2. UBND huyện Hà Trung chủ trì, phối hợp với Công ty cổ phần xuất nhập khẩu GRALIMEX thực hiện công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chi tiết chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật hiện hành; để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

3. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Tài chính; UBND huyện Hà Trung theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện đầu tư dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. 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, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Hà Trung; Giám đốc Công ty cổ phần xuất nhập khẩu GRALIMEX 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.

H2.(2024)QDPD/TMB NM Nong San

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



Mai Xuân Liêm