

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm  
giống cây trồng công nghệ cao tại xã Luận Thành, huyện Thường Xuân**

**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 2959/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm giống cây trồng công nghệ cao tại xã Luận Thành, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa;*

*Căn cứ Quyết định số 2670/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc gia hạn thời gian hoàn thành hồ sơ cho thuê đất thực hiện dự án Trung tâm giống cây trồng công nghệ cao tại xã Luận Thành, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa;*

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 64/SXD-QH ngày 03 tháng 01 năm 2025 về việc đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm giống cây trồng công nghệ cao tại xã Luận Thành, huyện Thường Xuân (kèm theo Tờ trình số 2012/TTr-BATH ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bảo Anh TH).

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm giống cây trồng công nghệ cao tại xã Luận Thành, huyện Thường Xuân, với những nội dung chính sau:

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

#### **1.1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu**

Vị trí, phạm vi khu đất thực hiện dự án tại xã Luận Thành, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa; ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường giao thông nông thôn hiện trạng.
- Phía Nam, phía Tây và phía Đông giáp đất rừng sản xuất.

#### **1.2. Quy mô**

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 85.731,4 m<sup>2</sup>; trong đó:
  - + Khu ươm giống cây trồng có diện tích: 59.000,0 m<sup>2</sup>;
  - + Khu trồng rừng sản xuất thực nghiệm: 24.001,74 m<sup>2</sup>;
  - + Đất giao thông đối ngoại (ngoài dự án): 2.729,66 m<sup>2</sup>.
- Quy mô lao động khoảng 15 người.

### **2. Tính chất, chức năng**

Là trung tâm ươm giống cây trồng, ươm giống cây ăn quả, trồng rừng sản xuất thực nghiệm.

### **3. Phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất**

#### **3.1. Phân khu chức năng**

Dự án gồm các khu vực chức năng:

- Khu ươm giống cây trồng gồm các phân khu nhỏ: Khu xây dựng công trình, khu vườn ươm giống cây trồng, khu taluy, bố trí ở Trung tâm và phía Nam của khu đất.
- Khu trồng rừng sản xuất thực nghiệm bố trí ở phía Bắc khu đất;
- Khu đất ngoài dự án (đất giao thông đối ngoại) nằm ở phía Đông khu đất.

### 3.2. Quy hoạch sử dụng đất

#### a) Cơ cấu sử dụng đất

STT	Khu vực chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Khu ươm giống cây trồng</b>		<b>59.000,0</b>	<b>84,8</b>
I. Khu xây dựng công trình		CT	17.959,37	30,44
1	Khu nhà kiểm soát giống cây trồng; nhà nuôi cây mô, nhà để công cụ, phụ trợ	CT-01	1.859,80	3,15
2	Khu nhà giám hom cải tiến	CT-02	3.299,96	5,59
3	Khu nhà lưới huấn luyện cây trồng cải tiến	CT-03	6.349,49	10,76
4	Khu nhà kính nhân giống cây công nghệ cao	CT-04	6.450,12	10,93
II. Bãi tập kết nông sản		TK	2.640,71	4,48
III. Khu vườn ươm giống cây trồng		GC	19.850,20	33,64
1	Vườn huấn luyện cây giống	GC-01	1.864,56	
2	Vườn huấn luyện cây giống	GC-02	2.927,71	
3	Vườn huấn luyện cây giống	GC-03	436,93	
4	Vườn giống đầu dòng nhân hom	GC-04	4.629,11	
5	Vườn giống gốc thu hái hạt	GC-05	4.707,37	
6	Vườn thực nghiệm giống nhập khẩu	GC-06	5.284,52	
IV. Cây xanh		CX	5.214,72	8,84
1	Cây xanh	CX-01	2.824,22	
2	Cây xanh	CX-02	2.238,46	
3	Cây xanh	CX-03	152,04	
V. Khu taluy chống sạt lở		TL	9.757,00	16,54
1	Taluy chống sạt lở 1	TL-01	4.755,72	
2	Taluy chống sạt lở 2	TL-02	4.544,78	
3	Taluy chống sạt lở 3	TL-03	262,36	
4	Taluy chống sạt lở 4	TL-04	194,14	
VI. Khe thoát nước hiện trạng		KC	414,53	0,70
VII. Đường giao thông nội bộ		GT	2.063,47	3,50
VIII. Rãnh thoát nước chân taluy			1.100,00	1,86
<b>B</b>	<b>Khu trồng rừng sản xuất thực nghiệm</b>		<b>24.001,74</b>	<b>100,0</b>
1	Khu trồng rừng sản xuất thực nghiệm	RS	21.063,14	87,76
2	Ao hiện trạng cải tạo	AO	2.938,60	12,24
<b>C</b>	<b>Đất ngoài dự án</b>		<b>2.729,66</b>	
	Đất giao thông đôi ngoại (ngoài dự án)		2.729,66	
<b>(A+B+C) Diện tích nghiên cứu quy hoạch</b>			<b>85.731,4</b>	

#### b) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị

- Mật độ xây dựng:

+ Khu ươm giống cây trồng (Khu A): 30,44%.

+ Khu trồng rừng sản xuất thực nghiệm (Khu B): 0,0%.

- Tầng cao công trình: 01 tầng.

## **4. Tổ chức không gian, cảnh quan và thiết kế đô thị**

### **4.1. Tổ chức không gian**

Khu ươm giống cây trồng (khu vực bố trí các công trình kiến trúc, xây dựng) được tổ chức, thiết kế như sau:

- Khu nhà kiểm soát giống cây trồng; nhà nuôi cấy mô, nhà để công cụ, phụ trợ: Được bố trí tại phía giữa trung tâm Khu A. Mật độ xây dựng  $\leq 80\%$ ; hệ số sử dụng đất 0,8 lần.

- Khu nhà giam hom cải tiến: Được bố trí tại phía Nam Khu A. Mật độ xây dựng  $\leq 80\%$ ; hệ số sử dụng đất 0,8 lần.

- Khu nhà lưới huấn luyện cây trồng cải tiến: Được bố trí tại phía Tây Bắc Khu A. Mật độ xây dựng  $\leq 80\%$ ; hệ số sử dụng đất 0,8 lần.

- Khu nhà kính nhân giống cây công nghệ cao: Được bố trí tại vị trí tiếp giáp taluy phía Đông của Khu A. Mật độ xây dựng  $\leq 80\%$ ; hệ số sử dụng đất 0,8 lần.

### **4.2. Cảnh quan và thiết kế đô thị**

- Hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc: Hình khối công trình hiện đại, màu sắc tươi sáng, phù hợp với chức năng sử dụng và hài hoà với cảnh quan khu vực.

- Vật liệu xây dựng chủ đạo: Vật liệu xây dựng địa phương kết hợp vật liệu xây dựng hiện đại.

- Hàng rào công trình: Bố trí hàng rào xung quanh công trình hài hòa với cảnh quan chung của khu vực.

- Trồng cây xanh (giống cây trồng), vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh... thuận tiện cho công năng, hoạt động của dự án, hài hòa với cảnh quan chung của khu vực.

## **5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **5.1. Giao thông**

- Giao thông đối ngoại: Tuyến giao thông đối ngoại gồm tuyến đường N1, ký hiệu mặt cắt 2-2; bề rộng mặt đường là 10,5 m;

- Giao thông đối nội: Đường nội bộ của dự án được thiết kế đảm bảo khả năng vận chuyển nông sản, đi lại của công nhân viên và thuận lợi trong công tác phòng cháy, chữa cháy theo quy định; bề rộng mặt đường 5,5 m;

- Cao độ không chệ tại các nút giao thông là cao độ hoàn thiện tại tim đường ghi trên bản vẽ. Trong các ô đất sau khi thi công công trình cần hoàn thiện lại cao độ sân nhà theo hướng dốc ra các đường xung quanh.

## 5.2. Quy hoạch san nền

Tổ chức san nền cục bộ ở các vị trí bố trí công trình xây dựng, sân bãi, giao thông nội bộ; đảm bảo nguyên tắc tận dụng địa hình và điều kiện tự nhiên, hạn chế khối lượng đào, đắp. Phải có giải pháp để cao độ nền khu quy hoạch mới không ảnh hưởng đến khả năng tiêu thoát nước của các khu vực hiện hữu.

Giải pháp quy hoạch cao độ nền cụ thể như sau:

- Khu trồng rừng sản xuất thực nghiệm (Khu B): Giữ nguyên địa hình tự nhiên (cao độ tự nhiên lớn nhất ở phía Nam khoảng +104.8 m; cao độ tự nhiên lớn nhất ở phía Bắc khoảng +100.1 m).

- Khu ươm giống cây trồng (Khu A):

+ Tổ chức san nền cục bộ ở các vị trí bố trí công trình xây dựng, sân bãi, giao thông nội bộ trong lô đất quy hoạch tạo độ dốc  $i=0,01\% - 0,5\%$ , hướng dốc về phía Nam và Tây Nam. San gạt khu vực đồi ở giữa để tạo mặt bằng. Cao độ san nền khu vực được khống chế từ +74.75 m đến +76.0 m.

+ Diện tích vườn huấn luyện cây giống, vườn giống gốc thu hái hạt, vườn thực nghiệm giống nhập khẩu, cây xanh hiện trạng: giữ nguyên địa hình tự nhiên (cao độ tự nhiên lớn nhất ở phía Bắc là đỉnh taluy khoảng +115.22 m; cao độ tự nhiên lớn nhất ở phía Đông là đỉnh taluy khoảng +99.2 m; cao độ tự nhiên lớn nhất ở phía Tây là đỉnh taluy khoảng +95.0 m; cao độ tự nhiên lớn nhất ở phía Nam khoảng + 74.75 m).

## 5.3. Cấp nước

- Nguồn cấp nước:

+ Giai đoạn ngắn hạn: Khai thác nước ngầm tại chỗ bằng giếng khoan và xử lý cục bộ để phục vụ sinh hoạt và một phần phục vụ tưới cây.

+ Giai đoạn dài hạn: Khi hệ thống cấp nước khu vực được đầu tư sẽ đấu nối với hệ thống cấp nước của khu vực.

+ Nguồn cấp nước phục vụ tưới cây và sản xuất: Nước được lấy từ ao hiện trạng cải tạo từ đó được bơm cấp tới các khu giống cây trồng. Nguồn nước cấp cho ao được lấy từ nguồn nước mưa, nước mặt chảy tràn hoặc một phần nước giếng khoan tại khu vực dự án.

- Nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày khoảng:  $Q=126,5 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ , gồm: Nước sinh hoạt cho lao động; công trình phụ trợ; Nước dùng tưới cây cho nhà nuôi cấy, nhà giâm hom, nhà lưới, nhà kính cây trồng; tưới cây, rửa đường và dự phòng.

## 5.4. Cấp điện

- Nguồn điện: Từ đường điện trung thế 35 kV, gần trung thế biên áp của địa phương nằm trên trục đường Hồ Chí Minh phía Tây Nam của dự án.

- Xây dựng tuyến trung thế 35 kV cấp điện cho TBA xây dựng mới; 01 trạm biến áp công suất 180 KVA cấp điện cho dự án; tuyến cáp hạ thế từ các trạm biến áp đi dọc theo các trục đường giao thông nội bộ; điện chiếu sáng ngoài nhà chạy dọc theo các trục đường giao thông nội bộ.

### **5.5. Thoát nước mưa**

- Hiện tại khu vực dự án chưa có hệ thống thoát nước mưa, nước mưa chảy tự nhiên theo độ dốc địa hình về khe cạn hiện trạng phía Nam giáp ranh dự án. Đề xuất hướng thoát nước chính của dự án phù hợp với tình hình thực tế là thoát ra khe cạn hiện trạng khu vực.

- Hệ thống thoát nước trong khu vực quy hoạch được thiết kế theo phương án thoát nước riêng, hoạt động theo chế độ tự chảy; xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng kỹ thuật, miệng xả; hoạt động trên nguyên tắc tự chảy.

- Đối với các khu vực có độ dốc địa hình lớn, trên mạng lưới thoát nước xây dựng các hệ thống mương hoặc ga giảm áp nhằm giảm vận tốc dòng chảy tránh sỏi mòn hay sạt lở taluy.

### **5.6. Thoát nước thải**

- Lưu lượng thoát nước thải lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp sinh hoạt cho người lao động tại dự án và cấp cho công trình phụ trợ. Tổng lượng nước thải là: 2,4 m<sup>3</sup>/ngđ. Các hạng mục công trình khác không phát sinh nước thải phải xử lý.

- Nước thải sinh hoạt xử lý cục bộ qua bể xử lý nước thải tập trung, bể xây 3 ngăn đúng quy cách, sau đó thoát vào ao hiện trạng cải tạo, dùng cho mục đích tưới cây của dự án và không thải ra môi trường.

### **5.7. Xử lý chất thải và vệ sinh môi trường**

- Chỉ tiêu xử lý chất thải sinh hoạt: 0,9 kg/người/ngđ, với chỉ tiêu thu gom đạt 100%. Tổng lượng thải rắn sinh hoạt 15 người x 0,9 kg/ngđ = 13,5 kg/ng.

- Chất thải rắn phát sinh từ khu hệ thống xử lý nước thải gồm: Cặn, bùn lắng, vật liệu lọc than hoạt tính hết khả năng hấp phụ, khối lượng khoảng 100 kg/06 tháng.

- Chất thải nguy hại: Trong quá trình hoạt động của dự án làm phát sinh một số chất thải nguy hại như: bóng đèn huỳnh quang, khối lượng phát sinh hàng tháng là rất nhỏ khoảng 0,5 kg/tháng.

- Công trình không phát sinh chất thải rắn công nghiệp.

- Chất thải rắn được thu gom hàng ngày, vận chuyển về nơi xử lý tập trung theo quy hoạch đô thị. Với các loại rác thải công nghiệp có đặc thù riêng thì cần xử lý riêng theo quy định.

## **6. Giải pháp bảo vệ môi trường**

- Đối với môi trường đất: Lựa chọn đất để đắp phục vụ san lấp mặt bằng phải sạch sẽ (không lẫn rác, không chứa hoá chất độc hại). Khi vận chuyển đất phải che chắn, tưới ẩm đất khi san lấp. Trong quá trình sử dụng phải thu gom rác thải đúng nơi quy định.

- Đối với môi trường nước: Xây dựng hệ thống đường ống, mương dẫn nước thải sinh hoạt về hầm tự hoại, bể chứa để xử lý và đưa về ao hồ cải tạo dùng cho mục đích tưới cây của dự án và không thải ra môi trường.

- Đối với môi trường không khí: Khi vận chuyển vật liệu phải che chắn để hạn chế khói bụi. Tưới nước làm ẩm vật liệu để hạn chế bụi bay phát tán vào không khí.

- Cải tiến máy móc, thiết bị tiên tiến phục vụ thi công, hạn chế tiếng ồn, khói bụi thi công.

- Trồng cây xanh: Tổ chức trồng các loại giống cây trồng chất lượng, đảm bảo đủ độ dày tán, phù hợp với điều kiện tự nhiên tại địa phương, đáp ứng nhu cầu về hạn chế được khí thải, bụi và tiếng ồn.

## **7. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện**

- Các hạng mục ưu tiên đầu tư gồm các hạng mục được chấp thuận tại điểm b khoản 4 Điều 1 Quyết định số 2959/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của UBND tỉnh: Khu ươm giống cây trồng (Nhà nuôi cấy mô, nhà kiểm soát giống cây trồng, nhà để công cụ phục vụ giống cây trồng, nhà giám hom cải tiến theo công nghệ mới, nhà lưới huấn luyện cây trồng cải tiến theo công nghệ mới, nhà kính nhân giống cây công nghệ cao, vườn huấn luyện cây giống, vườn giống đầu dòng nhân hom, vườn giống gốc thu hái hạt, vườn thực nghiệm giống nhập khẩu, giống nghiên cứu mới và các công trình hạ tầng kỹ, thuật phụ trợ khác); khu trồng rừng sản xuất thực nghiệm.

- Nguồn lực thực hiện: Vốn góp của Công ty và vốn vay ngân hàng (theo khoản 5 Điều 1 Quyết định số 2959/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của UBND tỉnh).

## **8. Quy định quản lý kèm theo đề án quy hoạch chi tiết**

Ban hành Quy định quản lý theo Đề án Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Trung tâm giống cây trồng công nghệ cao tại xã Luận Thành, huyện Thường Xuân kèm theo Quyết định phê duyệt đề án.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bảo Anh TH có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ và thuyết minh và bản vẽ quy hoạch theo nội dung phê duyệt và báo cáo thẩm định đảm bảo theo quy định; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản

gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền; gửi Sở Xây dựng kiểm tra trước khi đóng dấu, lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý thực hiện.

- Phối hợp với UBND huyện Thường Xuân trong công tác 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.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ...) quản lý theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập quy hoạch với khu vực.

2. UBND huyện Thường Xuân có trách nhiệm: Tổ chức công bố, công khai quy hoạch chung 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.

3. Các ngành chức năng, đơn vị liên quan: Theo chức năng nhiệm vụ của mình có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

**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 Phát triển nông thôn, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Thường Xuân; Giám đốc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bảo Anh TH 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.
- H1.(2025)QDPD\_QHCT TT CNC

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



**Mai Xuân Liêm**