

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng  
tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất thuốc đạt tiêu chuẩn châu Âu  
tại xã Hoàng Quý, huyện Hoàng Hóa, 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 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định của pháp luật có liên quan;*

*Căn cứ Quyết định số 1481/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2070;*

*Căn cứ Quyết định số 3125/QĐ-UBND ngày 05 tháng 8 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án nhà máy sản xuất thuốc đạt tiêu chuẩn châu Âu tại xã Hoàng Quý, huyện Hoàng Hóa;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4275/SXD-QH ngày 16 tháng 6 năm 2022 về việc nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất thuốc đạt tiêu chuẩn châu Âu tại xã Hoằng Quý, huyện Hoằng Hóa (kèm theo Tờ trình số 16/TTr-DVTTYT ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Công ty cổ phần Dược - Vật tư y tế Thanh Hóa).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất thuốc đạt tiêu chuẩn châu Âu tại xã Hoằng Quý, 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 nghiên cứu: Thuộc địa giới hành chính xã Hoằng Quý, huyện Hoằng Hóa, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp hành lang nương thủy lợi;
- Phía Nam giáp hành lang đường huyện ĐH-HH.07 theo quy hoạch xây dựng vùng huyện Hoằng Hóa;
- Phía Tây giáp đất trồng lúa (cách chân ta luy đường sắt Bắc Nam 40,5m);
- Phía Đông giáp đất trồng lúa.

### 1.2. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 51.545,5 m<sup>2</sup>.
- Quy mô, công suất (theo Quyết định số 3125/QĐ-UBND ngày 05/8/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh):

+ Quy mô xây dựng: Xưởng sản xuất dung dịch tiêm truyền dung tích lớn dạng chai (01 tầng, diện tích khoảng 5.000 m<sup>2</sup>); Xưởng sản xuất dung dịch tiêm truyền dung tích lớn dạng túi (01 tầng, khoảng 5.000 m<sup>2</sup>); Xưởng sản xuất dung dịch tiêm truyền dung tích nhỏ dạng ống thủy tinh (01 tầng, khoảng 6.000 m<sup>2</sup>); Nhà kho thành phẩm dung dịch tiêm truyền dung tích lớn (01 tầng, khoảng 2.000 m<sup>2</sup>); Nhà kho thành phẩm dung dịch tiêm truyền dung tích nhỏ (01 tầng, khoảng 1.500 m<sup>2</sup>); Nhà kho nguyên vật liệu (01 tầng, khoảng 2.000 m<sup>2</sup>); Nhà điều hành (02 tầng, khoảng 400 m<sup>2</sup>); Nhà ăn, nghỉ ca cho cán bộ, nhân viên (01 tầng, khoảng 400 m<sup>2</sup>); nhà để xe (01 tầng, khoảng

1.500 m<sup>2</sup>); Nhà máy xử lý nước (khoảng 800 m<sup>2</sup>); Khu vực xử lý nước thải (khoảng 1.800 m<sup>2</sup>) và một số công trình hạ tầng kỹ thuật phụ trợ.

+ Công suất thiết kế: Sản xuất dung dịch tiêm truyền dung tích lớn dạng chai: 60 triệu chai/năm; sản xuất dung dịch tiêm truyền dung tích lớn dạng túi (không dùng nhựa PVC): 12 triệu túi/năm; sản xuất dung dịch tiêm truyền dung tích nhỏ dạng ống thủy tinh: 26 triệu ống/năm.

**2. Tính chất, chức năng:** là Nhà máy sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu.

### 3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
1	Chỉ tiêu sử dụng đất		
a	Đất XD công trình, nhà máy, kho tàng	%	≤ 60
b	Đất giao thông	%	≥ 20
c	Đất cây xanh	%	≥ 20
2	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
2.1	Cấp nước (Qcấp)		
	Chỉ tiêu cấp nước	m <sup>3</sup> /ha/ngđ	≥ 20
	Tỷ lệ cấp nước	%	100
2.2	Thoát nước bản sinh hoạt	Q	100% Qcấp
2.3	Rác thải sinh hoạt		
	Lưu lượng phát thải	T/ngđ	0,25
	Tỷ lệ thu gom	%	100
2.4	Cấp điện		
	Cấp điện sản xuất và sinh hoạt	KW/ha	200
	Chiếu sáng	W/m <sup>2</sup>	1

### 4. Các vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng.
- Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng trong đồ án.
- Lựa chọn, xác định các chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu.

- Đề xuất sơ bộ về cấu trúc, nguyên tắc tổ chức không gian khu vực lập quy hoạch chi tiết trên cơ sở danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định ranh giới từng khu đất và lô đất theo tính chất, chức năng sử dụng đối với đất xây dựng các công trình dân dụng, công cộng, hệ thống đường giao thông, khu cây xanh, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu về quản lý sử dụng đất (tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, ...).

- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cung cấp năng lượng, viễn thông thụ động, cấp nước, thoát nước bản, quản lý chất thải.

- Sơ bộ xác định nhu cầu vốn và đề xuất nguồn lực thực hiện.

## **5. Các yêu cầu nghiên cứu**

5.1. Yêu cầu về điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập số liệu và phân tích đánh giá hiện trạng.

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ toạ độ VN2000, cao độ Nhà nước, ranh giới xác định kèm theo nhiệm vụ. 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, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có.

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

5.2. Yêu cầu sử dụng đất và chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Xác định quy mô dân số, lao động, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực lập quy hoạch.

- Xác định quy mô dân số, lao động, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Xác định chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần để công trình cao tầng; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo

của các công trình và các vật thể kiến trúc khác; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực lập quy hoạch.

### 5.3. Yêu cầu quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;
- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe trên cao, trên mặt đất và ngầm (nếu có);
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, trạm khí đốt; mạng lưới đường dẫn và chiếu sáng;
- Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông;
- Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang.
- Phương án hạ tầng kỹ thuật của đồ án lập quy hoạch chi tiết xây dựng phải đảm bảo đấu nối với kết cấu hạ tầng kỹ thuật khung theo đồ án quy hoạch chung Khu công nghiệp Phú Quý.

### 5.4. Yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;
- Dự báo, đánh giá tác động môi trường của phương án quy hoạch;
- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

### 5.5. Các yêu cầu khác.

- Tuân thủ phạm vi bảo vệ đường sắt và hành lang an toàn giao thông đường sắt theo quy định tại Nghị định số 58/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Chính phủ về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng đường sắt;

- Đảm bảo các nội dung hoàn trả các công trình giao thông, kênh mương nội đồng và thực hiện đầu nối giao thông đảm bảo quy định của pháp luật.

**6. Nguồn vốn lập quy hoạch:** Từ nguồn vốn của Công ty cổ phần Dược - Vật tư y tế Thanh Hóa.

### **7. Hồ sơ sản phẩm**

7.1. Hồ sơ khảo sát địa hình: Yêu cầu thực hiện theo quy định tại Luật đo đạc bản đồ số 27/2018/QH14 của Quốc hội; hồ sơ khảo sát địa hình phải được thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm theo quy định hiện hành.

7.2. Danh mục, hồ sơ sản phẩm quy hoạch chi tiết:

- Thuyết minh tổng hợp chi tiết: Nội dung theo quy định tại Điều 18 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

- Thành phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, được trích từ quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung xây dựng.

+ Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định ranh giới từng khu đất và lô đất theo tính chất, chức năng sử dụng đối với đất xây dựng các công trình dân dụng, công cộng, hệ thống đường giao thông, khu cây xanh, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu về quản lý sử dụng đất (tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, ...). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Tỷ lệ thích hợp.

+ Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường: Giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước bản, thu gom chất thải rắn, nghĩa trang. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Các bản vẽ quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch: Xác định các công trình Điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn; xác định tầng cao xây dựng công trình, Khoảng lùi cho từng lô đất, trên từng tuyến phố và ngã giao nhau đường phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường. Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

+ Các bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược: Hiện trạng và đánh giá môi trường chiến lược. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng: Khoản 3, Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch. Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

### 7.3. 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;

- Hồ sơ trình duyệt lập thành 8 bộ in màu theo tỷ lệ, kèm theo 04 bộ hồ sơ in màu khổ A0-in ép (chủ đầu tư, các cơ quan thẩm định, quản lý), 04 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

- Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 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.

**8. Tổ chức thực hiện**

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Thanh Hóa.
- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng Thanh Hóa.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần Dược - Vật tư y tế Thanh Hóa.
- Đơn vị lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500: tối đa không quá 06 tháng từ ngày nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt.

**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 chính; Chủ tịch UBND huyện Hoằng Hóa 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.
- H6.(2022)QĐPD\_NV QHCT NM thuộc

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



**Mai Xuân Liêm**