

QUYẾT ĐỊNH
**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trang trại tổng
hợp Quang Minh tại xã Công Liêm, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy
hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;*

*Căn cứ Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 29 tháng 02 năm 2024 của
UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp
thuận nhà đầu tư dự án khu trang trại tổng hợp Quang Minh tại xã Công Liêm,
huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2782/SXD-QH
ngày 14 tháng 5 năm 2025 về việc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trang
trại tổng hợp Quang Minh tại xã Công Liêm, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa*

(kèm theo Tờ trình số 3003/TTr-QM ngày 30 tháng 3 năm 2025 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển nông nghiệp Quang Minh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trang trại tổng hợp Quang Minh tại xã Công Liêm, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

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

- Phạm vi, ranh giới nghiên cứu: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Công Liêm, huyện Nông Cống; ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Đông, phía Tây giáp đất lâm nghiệp;
- + Phía Bắc giáp đất lâm nghiệp;
- + Phía Nam giáp đường lâm nghiệp hiện trạng.

- Quy mô:

- + Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 6,1 ha.
- + Quy mô lao động: Khoảng 15 người.

2. Tính chất, chức năng

Là trang trại trồng rau sạch; trồng cây gia vị và hàng năm khác; nhân và chăm sóc cây giống hàng năm; nhân và chăm sóc cây giống lâu năm.

3. Cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị

a) Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Khu vực chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Khu xây dựng công trình		28.207,58	46,22
1	Khu trồng coi; nhà chứa dụng cụ máy nông nghiệp; kho phân bón, kho lạnh; phụ trợ	CT-01	3.489,78	5,72
2	Khu nhà kính trồng rau số 1	CT-02	13.160,02	21,56
3	Khu nhà kính trồng rau số 2	CT-03	11.557,78	18,94
II	Khu vườn ươm cây giống		21.970,54	36,00
1	Vườn ươm cây giống	GC-01	4.330,21	
2	Vườn ươm cây giống	GC-02	9.200,92	
3	Vườn ươm cây giống	GC-03	6.067,31	
4	Vườn ươm cây giống	GC-04	2.372,10	
III	Hồ sinh thái	HN	1.377,00	2,26

STT	Khu vực chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
IV	Khu taluy chống sạt lở	TL	2.838,91	4,65
1	Taluy mái dốc	TL-01	159,92	
2	Taluy mái dốc	TL-02	2.251,35	
3	Taluy mái dốc	TL-03	427,64	
V	Đường giao thông nội bộ		6.637,96	10,88
TỔNG			61.031,99	100

b) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng công trình: 28,7%.
- Tầng cao công trình: 01 tầng.
- Tỷ lệ cây xanh, cây trồng: 36,0%.
- Tỷ lệ diện tích đường giao thông nội bộ: 10,9%.

4. Tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị

4.1. Tổ chức không gian:

- Khu trồng coi; nhà chứa dụng cụ máy nông nghiệp; kho phân bón, kho lạnh; phụ trợ: Bố trí tại phía Đông Nam khu đất; mật độ xây dựng $\leq 40\%$; hệ số sử dụng đất 0,4 lần.

- Khu nhà kính trồng rau: Số lượng 06 nhà như nhau; bố trí tại giữa trung tâm và phía Nam khu đất; mật độ xây dựng $\leq 80\%$; hệ số sử dụng đất 0,8 lần.

4.2. Kiến trúc, thiết kế đô thị:

- Hình thức 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.

- Cổng, hàng rào công trình: Bố trí 03 cổng vào thuận tiện (phía Bắc 01 cổng kết nối đường giao thông hiện trạng; phía Nam 02 cổng kết nối đường quy hoạch); bố trí hàng rào xung quanh công trình hài hòa với cảnh quan chung của khu vực.

- Tổ chức cây xanh, sân vườn: 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 D1 (ký hiệu mặt cắt 2-2, chiều rộng mặt đường 5,5 m).

- Giao thông đối nội: Các tuyến đường nội bộ kết nối các hạng mục công trình trong dự án, gồm tuyến đường D2, D3 (ký hiệu mặt cắt 3-3, chiều rộng mặt đường 4,0 m).

- Cao độ không chế tại các nút giao thông là cao độ hoàn thiện tại tim đường ghi trên bản vẽ. Trong các lô 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. San nền - chuẩn bị kỹ thuật:

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

- San nền cục bộ tạo độ dốc $i=0,01\%$ - $12,0\%$, hướng dốc về phía Bắc và Đông Bắc. San gạt khu vực đồi ở giữa để tạo mặt bằng. Cao độ san nền khu vực được không chế từ +23.0 m đến +56.5 m.

- San nền vườn ươm cây giống tại phía Bắc và Đông Bắc: Tạo dốc theo địa hình tự nhiên vừa đảm bảo giao thông đi lại thuận tiện và trồng ươm cây hiệu quả.

- San nền khu nhà kho dụng cụ; nhà kho lạnh, nhà kho phân bón, nhà bảo vệ, phụ trợ tại phía Đông Nam giữ nguyên theo địa hình hiện trạng.

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 hồ sinh thái, sau đó được bơm cấp tới các khu giống cây trồng. Nguồn nước cấp cho hồ sinh thái 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: $Q = 130 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

5.4. Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho trạm biến áp xây mới của công trình được lấy nguồn từ đường điện trung thế 35 kV, gần trung thế biến áp của địa phương.

- Nhu cầu sử dụng điện cho dự án: Khoảng 162,8 KVA.

- 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 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 mà hầu hết là nước mưa chảy tự nhiên theo độ dốc địa hình về phía Bắc giáp ranh dự án.

- 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 1,8 m³/ng.đ. 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 đúng quy cách, sau đó thoát vào hồ sinh thái, dùng cho mục đích tưới cây của dự án và không thải ra môi trường.

5.7. Xử lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

a) Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt: khoảng 7,5 kg/ng.đ.

b) Chất thải rắn nguy hại:

- Chai lọ đựng hóa chất khử trùng; thuốc được thu gom về kho chứa sau đó trả lại cho đơn vị cung cấp để tái sử dụng.

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

c) Biện pháp xử lý vệ sinh môi trường: 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 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. 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.

- 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. Các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để 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 846/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của UBND tỉnh: Khu trồng rau trong nhà kính, vườn ươm cây giống, nhà trông coi, nhà kho phân bón, nhà chứa dụng cụ máy nông nghiệp, nhà kho lạnh, nhà vệ sinh, nhà bảo vệ, trạm điện, hệ thống tưới nước và phân bón tự động, ao tích nước và các công trình hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ khác.

- Nguồn lực thực hiện: Vốn góp của chủ đầu tư và vốn vay ngân hàng (theo khoản 5 Điều 1 Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của UBND tỉnh).

8. Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trang trại tổng hợp Quang Minh tại xã Công Liêm, huyện Nông Cống kèm theo Quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty cổ phần đầu tư phát triển nông nghiệp Quang Minh có trách nhiệm

- Hoàn chỉnh hồ sơ, 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 Nông Cống trong công tác tổ chức công bố, công khai quy hoạch chi tiết được 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 chi tiết với khu vực xung quanh.

2. UBND huyện Nông Cống có trách nhiệm: Tổ chức công bố, công khai quy hoạch chi tiết được 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. Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa có trách nhiệm: Đăng tải nội dung phê duyệt quy hoạch trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam (<http://quyhoach xaydung.gov.vn>), chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

4. 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.

5. Sở Xây dựng và các Sở, ngành liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện quy hoạch chi tiết được duyệt.

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 Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Nông Cống; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa 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.(2025)QDPD_QHCT TT Quang Minh

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



Mai Xuân Liêm