

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: Nhà máy sản xuất, gia công giấy dếp xuất khẩu xã Thọ Dân, huyện Triệu Sơn

### 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 948/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2015, Quyết định số 1722/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Đà - Thọ Dân, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 858/SXD-QH ngày 31 tháng 01 năm 2024 về việc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Nhà máy sản xuất, gia công giấy dếp xuất khẩu xã Thọ Dân, huyện Triệu Sơn (kèm theo Tờ trình số 02/CTY-DA ngày 03 tháng 01 năm 2024 của Công ty TNHH giấy Adiana Việt Nam).

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Nhà máy sản xuất, gia công giấy dếp xuất khẩu xã Thọ Dân, huyện Triệu Sơn, với những nội dung chính sau:

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

#### 1.1. Phạm vi, ranh giới

Vị trí khu đất lập dự án thuộc thửa đất số 277 tờ bản đồ số 8 bản đồ địa chính xã Thọ Dân tỉ lệ 1/2000 đo vẽ năm 2011; thuộc một phần lô đất CNDK.01 có chức năng là đất sản xuất kinh doanh theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Đà - Thọ Dân đã được phê duyệt; ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp nhà máy ALERON hiện trạng;
- Phía Đông giáp đường giao thông và đất lúa;
- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 47;
- Phía Tây giáp kênh C36 của Công TNHH Một thành viên Sông Chu.

#### 1.2. Quy mô

- Diện tích lập quy hoạch: 14.007,4 m<sup>2</sup> (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BU 696846 ngày 11/11/2015). Trong đó: Diện tích đất xây dựng nhà máy khoảng 13.332,4 m<sup>2</sup>; diện tích đất thuộc Quốc lộ 47 theo quy hoạch chung đô thị khoảng 675 m<sup>2</sup>.

- Quy mô lao động: khoảng 1.000 người.

**2. Tính chất:** Là nhà máy sản xuất, gia công giấy dếp xuất khẩu.

### **3. Các chỉ đạt được của đồ án**

#### 3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Mật độ xây dựng của toàn khu vực lập quy hoạch là 55,06%.
- Tầng cao công trình: 1-3 tầng.

### 3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước: Nước sinh hoạt 120 l/người/ngđ, tỷ lệ cấp nước 100%;
- Cấp điện: Điện sinh hoạt và sản xuất: 250 KW/ha;
- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:
  - + Nước thải sinh hoạt: Thu gom và xử lý 100% lưu lượng cấp nước;
  - + Chất thải rắn: Chỉ tiêu phát sinh 0,5 tấn/ha, tỉ lệ thu gom 100%.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất

Số TT	Hạng mục	Ký hiệu	Tầng cao	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
<b>* Tổng diện tích đất quy hoạch</b> (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)				<b>14.007,4</b>		
<b>* Tổng diện tích xây dựng nhà máy</b> (sau khi trừ đường giao thông theo Quy hoạch chung đô thị Đà - Thọ Dân)				<b>13.332,4</b>	<b>100</b>	
<b>1.</b>	<b>Tổng diện tích đất xây dựng công trình</b>			<b>7.340,27</b>	<b>55,06</b>	
1.1	Nhà xưởng, nhà kho số 1	1	2	3.060		Cải tạo
1.2	Nhà ăn ca, nhà nghỉ ca	2	3	1.156		Xây mới
1.3	Nhà phụ trợ số 4	3	1	422,46		Xây mới
1.4	Nhà bảo vệ	4	1	32		Xây mới
1.5	Nhà điện	5	1	90		Xây mới
1.6	Nhà vệ sinh công nhân	6				
	<i>Nhà vệ sinh công nhân 1</i>	6.1	1	44		Xây mới
	<i>Nhà vệ sinh công nhân 2</i>	6.2	1	44		Xây mới
1.7	Bể nước sh, PCCC và nhà bơm	7	1	260		Xây mới
1.8	Khu xử lý nước thải sinh hoạt	8	1	122,85		Xây mới
1.9	Nhà rác	9	1	70,2		Xây mới
1.10	Nhà phụ trợ số 1	10	1	499,2		Xây mới
1.11	Thang nâng hàng	11	1	11,56		Xây mới
1.12	Nhà phụ trợ số 2	12	2	1.368		Xây mới
1.13	Nhà phụ trợ số 3	13	1	160		Xây mới
<b>2</b>	<b>Tổng diện tích đất cây xanh</b>			<b>2.816,5</b>	<b>21,13</b>	
<b>3</b>	<b>Tổng diện tích đất giao thông nội bộ</b>			<b>3.175,6</b>	<b>23,82</b>	

### 5. Phương án kiến trúc công trình

- Cổng ra vào của dự án tại phía Đông khu đất, đấu nối dự án với Quốc lộ 47 thông qua tuyến đường gom theo đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ

1/500 Nhà máy sản xuất, gia công giấy dếp xuất khẩu tại xã Thọ Dân (dự án lân cận thuộc Công ty TNHH giấy ALERON Việt Nam).

- 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, nhà kho, nhà phụ trợ có cốt nền tầng 1 cao +0,15 m so với cốt sân đường nội bộ;

+ Các hạng mục: nhà ăn ca, nhà nghỉ ăn ca, nhà bảo vệ 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, nhà kho số 01: Quy mô 02 tầng, diện tích xây dựng 3.060 m<sup>2</sup>; tổng chiều cao công trình khoảng 10,04 m.

(2) Nhà ăn ca + nhà nghỉ ca: Quy mô 03 tầng, diện tích xây dựng 1.156 m<sup>2</sup>; tổng chiều cao công trình khoảng 11,75m.

(3) Nhà phụ trợ số 04: Quy mô 1 tầng, diện tích xây dựng 422,46 m<sup>2</sup>; tổng chiều cao công trình khoảng 6,25 m.

(4) Nhà bảo vệ: Quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng 32 m<sup>2</sup>; tổng chiều cao công trình khoảng 4,55 m.

(5) Nhà điện: Quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng 90 m<sup>2</sup>; tổng chiều cao công trình khoảng 4,35 m.

(6) Nhà vệ sinh công nhân: Có quy mô 1 tầng, số lượng 02 nhà mỗi nhà có diện tích 44 m<sup>2</sup>; chiều cao xây dựng khoảng 3,9 m.

(7) Bể nước sinh hoạt, PCCC và nhà bơm: Có diện tích xây dựng 260 m<sup>2</sup>; phần nổi trên mặt đất khoảng 0,2 m.

(8) Khu xử lý nước thải sinh hoạt: Quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng 122,85 m<sup>2</sup>; chiều cao công trình khoảng 2,1 m.

(9) Nhà rác: Quy mô 01 tầng diện tích xây dựng 70,2 m<sup>2</sup>; chiều cao công trình khoảng 6,25 m.

(10) Nhà phụ trợ số 01: Quy mô 01 tầng diện tích xây dựng 499,2 m<sup>2</sup>; tổng chiều cao công trình khoảng 4,9 m.

(11) Thang nâng hàng: Quy mô 01 tầng diện tích xây dựng 11,56 m<sup>2</sup>; tổng chiều cao công trình khoảng 10,3 m.

(12) Nhà phụ trợ số 02: Quy mô 02 tầng diện tích xây dựng 1.368 m<sup>2</sup>; tổng chiều cao công trình khoảng 10,3 m.

(13) Nhà phụ trợ số 03: Quy mô 1 tầng diện tích xây dựng 160 m<sup>2</sup>; tổng chiều cao công trình khoảng 4,9 m.

- 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 của 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**

- Quy hoạch san nền: Sử dụng cao độ san nền theo hiện trạng đã có của Nhà máy, trong đó hướng dốc chính từ Bắc sang Nam với cao độ nền cao nhất: + 11,25 m; cao độ nền thấp nhất: + 11,20 m.

- 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 mương xây gạch có tấm đan thiết kế khe thu nước trực tiếp mặt đường. Trung bình khoảng 30 m bố trí một hố ga. Hệ thống thoát nước mưa của dự án đấu nối với khu vực thông qua rãnh thoát nước B800 hiện trạng dọc đường Quốc lộ 47.

### **6.2. Quy hoạch giao thông**

- Giao thông đối ngoại: Tiếp giáp phía Nam khu đất là Quốc lộ 47 theo quy hoạch chung đô thị được phê duyệt có lộ giới 46,0 m (lòng đường 12,5 m x 2; phân cách 5,0 m; vỉa hè 8,0 m x 2); dự án kết nối với Quốc lộ 47 thông qua tuyến đường gom theo đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công giày dép xuất khẩu tại xã Thọ Dân (không được đấu nối trực tiếp với Quốc lộ 47).

- Giao thông nội bộ: Các tuyến đường, sân nội bộ được quy hoạch để kết nối các hạng mục công trình của dự án và đấu nối với giao thông đối ngoại tại phía Nam khu đất với lộ giới từ 4,0 - 6,7 m.

### **6.3. Quy hoạch cấp nước**

- Tổng nhu cầu cấp nước: 160 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nhu cầu dự trữ nước phòng cháy chữa cháy: 108 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nguồn cấp nước sinh hoạt: Được đấu nối từ đường ống cấp nước hiện có trên tuyến đường Quốc lộ 47 phía Nam khu đất.

- Nguồn nước cấp cho chữa cháy, rửa sân đường: Được lấy từ bể ngầm chứa nước chữa cháy bố trí trong 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 đường kính D110, các trụ cứu hỏa chọn loại nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa 100-120 m/trụ.

#### 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 hệ thống thoát nước mưa.

- Dự án không phát sinh nước thải sản xuất; Nước thải sinh hoạt được thu gom về khu xử lý nước thải sinh hoạt có công suất 100 m<sup>3</sup>/ngđ tại phía Đông Bắc của dự án. Nước sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn được dẫn ra mương thoát dọc Quốc lộ 47 phía Nam dự án.

b) Chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Dự án chủ yếu phát sinh chất thải sinh hoạt, được thu gom bằng các 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: 2.500 kVA.

- Nguồn điện cấp cho dự án được dự kiến đấu nối từ cột E9.17 lộ 371 trạm 110 kV Triệu Sơn. Xây dựng đường 35 kV từ cột đấu nối về vị trí đặt trạm 2.500 kVA trong nhà máy với chiều dài khoảng 350 m.

- Xây dựng mới 01 trạm biến áp có tổng công suất 2.500 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 chiếu sáng ngoài nhà sử dụng 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 09 nhà chức năng gồm (Nhà xưởng, nhà kho số 1; nhà ăn ca; nhà bảo vệ; nhà điện; nhà rác; các nhà phụ trợ số 01, 02, 03) lắp đặt mỗi nhà một line/nhà và nhu cầu dùng internet wifi cho cán bộ nhân viên.

- Nguồn cấp: Được đầu nối từ cáp viễn thông hiện có trên tuyến đường Quốc lộ 47 hiện trạng.

- Từ điểm đầu nối, xây dựng các tuyến cáp chính cấp tín hiệu đến tủ cáp phân phối IDF trong khu vực dự án. Các tuyến cáp nhánh đi ngầm trên vỉa hè hoặc đi chung trong hào cáp kỹ thuật cùng với các tuyến hạ tầng khác. Tủ đầu nối IDF được đặt nổi trên bệ bê tông để đảm bảo vận hành trong mọi điều kiện thời tiết.

## **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 Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Mã số dự án: 7668873166, Chứng nhận lần đầu: Ngày 04 tháng 10 năm 2023) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hoá chứng nhận Nhà đầu tư là Công ty TNHH giấy Adiana Việt Nam.

- 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. UBND huyện Triệu Sơn có trách nhiệm: Chủ trì, phối hợp với Công ty TNHH giấy Adiana Việt Nam 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.

2. Công ty TNHH giấy Adiana Việt Nam có trách nhiệm:

- Phối hợp với UBND huyện Triệu Sơn 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 đầu nối về hạ tầng kỹ thuật khu vực với cơ quan chủ quản liên quan; thực hiện các hồ sơ về thiết kế xây dựng, đất đai, môi trường, phòng chống cháy nổ của dự án theo quy định.

- Phối hợp với đơn vị liên quan (Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính...) để tính toán, xác định lại nghĩa vụ tài chính sử dụng đất của dự án (nếu có) theo quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt.

3. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Công Thương, Giao thông vận tải, Tài chính, UBND huyện Triệu Sơn 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, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Công Thương, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn, Công ty TNHH giấy Adiana Việt Nam 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);
  - Lưu: VT, CN.
- H1.(2024)QDPD TMB NM Giay T Dan

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



**Mai Xuân Liêm**