

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500  
Nhà máy sản xuất, gia công các sản phẩm đèn led trang trí và đồ chơi  
điện tử thuộc xã Thọ Dân, huyện Triệu Sơn, 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 948/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị Đà - Thọ Dân, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;*

*Căn cứ Quyết định số 3654/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc 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 7741/SXD-QH ngày 07 tháng 11 năm 2023 về việc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công các sản phẩm đèn led trang trí và đồ chơi điện tử thuộc xã Thọ Dân, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 03/TTr-LH ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Công ty TNHH xây dựng Hoàng Trung Sơn).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất, gia công các sản phẩm đèn led trang trí và đồ chơi điện tử thuộc xã Thọ Dân, huyện Triệu Sơn, 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 Thọ Dân, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa (thuộc lô đất có ký hiệu CNDK-04 theo quy hoạch chung đô thị Đà - Thọ Dân, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025 đã được phê duyệt). Phạm vi khu đất được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 012255 ngày 03/3/2016. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp đường giao thông quy hoạch chung (hiện trạng là đất trồng lúa).

- Phía Nam: giáp lô CNDK.03 theo quy hoạch chung.

- Phía Tây: giáp đường giao thông theo quy hoạch chung (hiện trạng là đường giao thông nội đồng).

- Phía Đông: giáp lô CNDK.03 theo quy hoạch chung (hiện trạng là đất trồng lúa).

#### **1.2. Quy mô**

- Diện tích lập quy hoạch: 17.597,4 m<sup>2</sup>.

- Quy mô lao động: khoảng 450 người.

- Công suất: khoảng 900.000 sản phẩm/năm.

## 2. Tính chất, chức năng

Là nhà máy sản xuất, gia công các sản phẩm đèn led trang trí và đồ chơi điện tử; được đầu tư đồng bộ về hệ thống dây chuyền sản xuất, cây xanh cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định.

## 3. Các chỉ đạt được của đồ án

### 3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Mật độ xây dựng công trình: 58,48 %.
- Đất cây xanh, cảnh quan: 20 %.
- Hệ số sử dụng đất: 0,6 lần.
- Chiều cao: 1-2 tầng.

### 3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Đất giao thông, sân bãi nội bộ, hạ tầng kỹ thuật: 16,5%.
- Cấp điện: 450 Kw/ha/ngày đêm.
- Cấp nước sản xuất, sinh hoạt: 20 m<sup>3</sup>/ha/ngày đêm.
- Thoát nước: nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

## 4. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Hệ số SĐĐ
<b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b>			<b>17.597,40</b>					
<b>A</b>	<b>Nhà xưởng sản xuất</b>		<b>9.017,4</b>	<b>51,2</b>	<b>1</b>	<b>9.017,4</b>	<b>51,24</b>	<b>0,5</b>
1	Xưởng sản xuất số 1	NX-1	4.508,7	25,6	1	4.508,7		
2	Xưởng sản xuất số 2	NX-2	4.508,7	25,6	1	4.508,7		
<b>B</b>	<b>Công trình phụ trợ</b>		<b>1.130,1</b>	<b>6,43</b>		<b>1.352,1</b>	<b>6,42</b>	<b>0,08</b>
1	Nhà mái vòm (90m <sup>2</sup> /cái)	01	270,0	1,53	1	270,0		
2	Nhà điều hành	02	222,0	1,26	2	444,0		
3	Nhà ăn ca	03	480,0	2,73	1	480,0		
4	Nhà vệ sinh		75,5	0,43	1	75,5		
4.1	Nhà vệ sinh 1	4A	29,3					
4.2	Nhà vệ sinh 2	4B	46,2					
5	Nhà bảo vệ	05	10,0	0,06	1	10,0		
6	Nhà rác thải sinh hoạt	06	24,2	0,14	1	24,2		
7	Nhà rác thải nguy hại	07	24,2	0,14	1	24,2		

8	Kho hóa chất	08	24,2	0,14	1	24,2		
<b>C</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>278,9</b>	<b>1,58</b>		<b>143,0</b>	<b>0,81</b>	<b>0,008</b>
1	Bể xử lý nước thải	09	48,4	0,28	-	-		
2	Trạm bơm xử lý nước thải	10	6,0	0,03	1	6,0		
3	Trạm điện	11	27,5	0,16	-	-		
4	Trạm bơm cứu hỏa	12	16,0	0,09	1	16,0		
5	Khu tập kết rác thải thông thường	13	55,0	0,31	1	55,0		
6	Trạm làm mát máy sản xuất	14	66,0	0,38	1	66,0		
7	Khu xử lý khí thải	15	60,0	0,34	-	-		
<b>D</b>	<b>SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ + CÂY XANH</b>		<b>7.170,97</b>	<b>40,75</b>				
1	Sân đường nội bộ, bãi xe pccc, hạ tầng kỹ thuật	16	2.907,62	16,5	-	-	-	-
2	Cây xanh + Hồ điều hòa kết hợp chứa nước PCCC	17	3.516,0	20,0	-	-	-	-
3	Bãi xe công nhân	18	747,35	4,25	-	-	-	-
4	Cổng chính	19	-	-	-	-	-	-
5	Cổng phụ	20	-	-	-	-	-	-
<b>E</b>	<b>A+B+C+D</b>		<b>17.597,4</b>	<b>100,0</b>		<b>10.512,5</b>	<b>58,48</b>	<b>0,597</b>
Mật độ xây dựng: 58,48 %								
Tầng cao: 1-2 tầng								
Tổng diện tích sàn: 10.512,5 m <sup>2</sup>								

### 5. Phương án kiến trúc công trình

Nhà máy có hướng tiếp cận chính với khu vực thông qua cổng chính phía Tây khu đất và cổng phụ dành cho bộ phận điều hành, quản lý bố trí tại phía Bắc khu đất; các hạng mục công trình bố trí trong nhà máy gồm:

#### a) Nhà xưởng sản xuất

Là công trình chính của dự án gồm 02 khối nhà xưởng sản xuất 01 tầng có cùng quy mô xây dựng (ký hiệu SX-1, SX-2 trên bản đồ QHTMB). Diện tích xây dựng khoảng 4.508,7 m<sup>2</sup>/nhà, kích thước (39,9x113) m; mặt bằng nhà bố trí không gian mở thuận lợi cho việc sản xuất. Công trình sử dụng hình thức kết cấu nhà công nghiệp khung zamil thép hình, mái lợp tôn. Cao độ nền hoàn thiện +0,2 m, tường cao 5,8 m đến mái, sơn màu trắng kết hợp màu xanh dương.

#### b) Công trình phụ trợ

- Hạng mục mái vòm nối các nhà xưởng sản xuất (03 mái vòm, ký hiệu 01 trên bản đồ QHTMB): Diện tích xây dựng 90 m<sup>2</sup>/mái, kích thước 9x10 m; hình thức kết cấu khung zamil thép hình, mái lợp tôn.

- Nhà điều hành (ký hiệu 02 trên bản đồ QHTMB): 02 tầng, diện tích xây dựng khoảng 222 m<sup>2</sup>, kích thước (22,2x10) m. Công trình sử dụng kết cấu bê tông cốt thép (BTCT), cao độ nền tầng 1 cao +0,45 m, sàn tầng 2 cao +4,2 m, tổng chiều cao là 8,9 m, sơn màu trắng kết hợp màu xanh dương.

- Nhà ăn ca (ký hiệu 03 trên bản đồ QHTMB): 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng 480 m<sup>2</sup>, kích thước (24x20) m. Công trình sử dụng kết cấu khung zamil thép hình, mái lợp tôn. Cao độ nền hoàn thiện +0,2 m, tường cao 5,8 m đến mái, sơn màu trắng kết hợp màu xanh dương.

- Các công trình phụ trợ khác: nhà vệ sinh, nhà bảo vệ, nhà rác thải, kho hóa chất,...; có diện tích, kích thước chi tiết tại bản đồ QHTMB; các hạng mục có cao độ nền +0,15 m; chiều cao công trình từ 3,15 m đến 3,65 m.

c) Hạng mục hạ tầng kỹ thuật: bể xử lý nước thải, trạm bơm xử lý nước thải, trạm bơm cứu hỏa, trạm làm mát máy sản xuất, khu tập kết rác thông thường, khu vực xử lý khí thải; có diện tích, kích thước, vị trí chi tiết tại bản đồ QHTMB.

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

### **6.1. Quy hoạch san nền - Thoát nước mặt**

#### a) Quy hoạch san nền

Hướng dốc chính từ Đông sang Tây, độ dốc san nền tối thiểu 1% đảm bảo cho nước mặt tự chảy; khu vực tiếp giáp với tuyến đường giao thông đối ngoại có cao độ nền không chế phù hợp theo quy hoạch chung đô thị được duyệt. Cao độ nền hoàn thiện cao nhất là +9,4 m; cao độ nền hoàn thiện thấp nhất là +8,5 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; hướng thoát nước chính là hướng dốc san nền; mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng rãnh B400; giếng thu kiểu trực tiếp có khoảng cách dưới 30 m. Thoát ra ngoài dự án đầu nối vào hệ thống thoát nước toàn khu vực phía Tây khu đất.

### **6.2. Quy hoạch giao thông**

#### a. Giao thông đối ngoại

- Tuyến đường phía Bắc khu đất theo quy hoạch chung đô thị có lộ giới 16,5 m (gồm: Lòng đường 10,5 m; hè 2x3=6 m).

- Tuyến đường phía Tây khu đất theo quy hoạch chung đô thị có lộ giới 23 m (gồm: Lòng đường 15 m; hè 2x4=8 m).

#### b. Giao thông nội bộ

Các tuyến đường trong nhà máy, sân bãi được thiết kế để kết nối các hạng mục công trình của dự án và đầu nối với giao thông đối ngoại tại phía Tây và

phía Bắc khu đất. Đường nội bộ gồm các mặt cắt ngang: mặt cắt 1-1 có mặt đường 3,5 m; mặt cắt 2-2 có mặt đường 6 m.

### **6.3. Quy hoạch cấp nước**

- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt: 35,2 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.
- Nhu cầu dự trữ nước chữa cháy: 486 m<sup>3</sup>.
- Nhu cầu nước dự phòng: 78,18 m<sup>3</sup>.
- Nguồn cấp nước sinh hoạt: được đầu nối từ đường ống cấp nước hiện có trên tuyến QL.47.
- Nguồn nước cấp cho chữa cháy, rửa sân đường: được lấy từ hồ điều hòa 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.
  - + Nước sinh hoạt và sản xuất được cấp và dự trữ tại bể nước trên mái các hạng mục công trình.
  - + Đường ống cấp nước cứu hỏa ngoài nhà có đường kính D100, 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.
- Thoát nước thải sinh hoạt:
  - + Lưu lượng thoát nước thải lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp.
  - + Nước thải sinh hoạt được dẫn vào bể tự hoại của các công trình sau đó thoát vào bể xử lý riêng của dự án trước khi thoát ra hệ thống thoát nước khu vực.
  - Thu gom, xử lý nước thải sản xuất: nước thải sản xuất phát sinh lượng nhỏ được thu gom vào bể kín đặt trong nhà xưởng và có xe thu gom định kỳ để vận chuyển đến khu xử lý tập trung.

#### **b) Chất thải rắn và vệ sinh môi trường**

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn thành chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ, thu gom bằng các thùng rác đặt trong dự án. Chất thải vô cơ được thu gom hàng tuần, chất thải rắn hữu cơ được thu gom hàng ngày và chuyển đến khu tập kết rác có trong dự án.
- Chất thải rắn công nghiệp được phân loại thu gom vào thùng rác để tái sử dụng hoặc chuyển đến nhà rác thải trong dự án, theo định kỳ thu gom rác của khu vực để vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung.

- Chất thải rắn phát sinh từ dự án (sinh hoạt và công nghiệp) được hợp đồng với đơn vị chuyên môn thu gom, xử lý tại khu vực để vận chuyển về khu xử lý tập trung theo quy định.

### **6.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng**

- Tổng nhu cầu cấp điện tính toán: 774,4 kW.

- Nguồn điện cấp cho dự án được đấu nối từ đường dây 35 kV hiện có bên ngoài dự án.

+ Xây dựng mới 01 trạm biến áp có tổng công suất 800 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 trụ đèn LED loại 1 bóng (H=10,0 M: S=150 W).

### **6.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động**

- Nhu cầu viễn thông thụ động: 05 đường truyền thuê bao.

- Nguồn cung cấp: được đấu nối từ cáp viễn thông hiện có tại khu vực.

## **7. Hạng mục ưu tiên đầu tư**

- Đầu tư xây dựng đồng bộ các hạng mục công trình nhà sản xuất, phụ trợ, cây xanh cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt.

- 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 xây dựng Hoàng Trung Sơn tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch 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.

- Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan (nếu có), bảo đảm thống nhất, đồng bộ với quy hoạch chi tiết rút gọn này.

2. Công ty TNHH xây dựng Hoàng Trung Sơn có trách nhiệm:

- Phối hợp với UBND huyện Triệu Sơn tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh, UBND huyện Triệu Sơn và các đơn vị liên quan, căn cứ quy định của pháp luật, rà soát, tính toán, xác định lại tiền thuê đất đối với khu đất được lập quy hoạch tổng mặt bằng (nếu có).

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

- Thực hiện các thủ tục đầu 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.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, hướng dẫn Công ty TNHH xây dựng Hoàng Trung Sơn thực hiện các hồ sơ, thủ tục về đất đai, môi trường liên quan đến dự án theo quy định; chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh, UBND huyện Triệu Sơn và các đơn vị liên quan, căn cứ quy định của pháp luật, rà soát, tính toán, xác định lại tiền thuê đất đối với khu đất được lập quy hoạch chi tiết, làm cơ sở để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu bổ sung số tiền thuê đất chênh lệch do thay đổi về tính chất, chức năng, quy mô đầu tư của khu đất lập quy hoạch chi tiết (nếu có).

4. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Công thương, Giao thông vận tải; UBND huyện Triệu Sơn theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện quy hoạch 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, Tài chính, Công Thương; Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn; Công ty TNHH xây dựng Hoàng Trung Sơn 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.

H6.(2023)QDPD\_QHCT NM den Led

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



**Mai Xuân Liêm**