

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án mở rộng nhà máy may
xuất khẩu Hòa Lộc tại xã Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc, 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 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;*

*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 3522/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2024 của
UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô
thị Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;*

*Căn cứ Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2025 của
UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp*

thuận nhà đầu tư dự án mở rộng nhà máy may xuất khẩu Hòa Lộc tại xã Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2812/SXD-QH ngày 14 tháng 5 năm 2025 về việc quy hoạch tổng mặt bằng dự án mở rộng nhà máy may xuất khẩu Hòa Lộc tại xã Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 09/TTr-ĐH ngày 18 tháng 3 năm 2025 của Công ty TNHH may DH Vina).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án mở rộng nhà máy may xuất khẩu Hòa Lộc tại xã Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc, 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 thuộc địa giới hành chính xã Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc (thuộc một phần lô đất có chức năng là đất sản xuất kinh doanh, tiểu thủ công nghiệp; có ký hiệu SXKD-12 theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc); ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất sản xuất nông nghiệp (đất sản xuất kinh doanh, tiểu thủ công nghiệp theo quy hoạch chung);

- Phía Nam giáp đường bộ ven biển;

- Phía Tây giáp đất sản xuất nông nghiệp (đất sản xuất kinh doanh, tiểu thủ công nghiệp theo quy hoạch chung);

- Phía Đông giáp dự án Nhà máy may xuất khẩu Hòa Lộc tại xã Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc của Công ty TNHH may DH Vina.

1.2. Tổng diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng: 4.312,0 m².

2. Tính chất, chức năng: Là đất xây dựng nhà máy may.

3. Các chỉ tiêu đạt được của đồ án

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất: Mật độ xây dựng 50,03%; tầng cao 01-02 tầng; hệ số sử dụng đất 0,93 lần.

3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: Chiều sáng sân đường 1W/m², sản xuất 160 kW/ha.

- Cấp nước: Sinh hoạt 2 lít/m² sản/ng.đ; tưới cây: 3,0 l/m²/ng.đ; rửa sân đường: 0,4 l/m²/ng.đ; sản xuất 40 m³/ha/ng.đ.

- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt; Nhu cầu thoát nước thải bằng 100% nhu cầu cấp nước sinh hoạt. Thu gom, xử lý 100%.
- Chất thải rắn: Chỉ tiêu 0,9 kg/người/ng.đ. Thu gom, xử lý 100%.

4. Giải pháp tổ chức không gian và phương án kiến trúc công trình

- Lối tiếp cận vào dự án từ phía Đông khu đất (hướng đầu nối với Nhà máy may xuất khẩu Hòa Lộc tại xã Hòa Lộc, huyện Hậu Lộc của Công ty TNHH may ĐH Vina hiện trạng), từ đó tổ chức hệ thống sân đường nội bộ tạo thành mạng kín, đảm bảo tiếp cận thuận lợi đến từng khu chức năng của dự án. Hệ thống cây xanh, bãi đỗ xe được bố trí phân tán, xen lẫn giữa các công trình và hệ thống sân đường nội bộ. Sau khi tuyến đường ven biển hoàn thành đi vào sử dụng, lối tiếp cận chính của dự án theo hướng Nam đảm bảo sự kết nối hạ tầng quy hoạch.

- Các hạng mục công trình chính gồm:

- + Nhà điều hành: 01 tầng (chiều cao tối đa +4,5 m so với cốt nền xây dựng); cốt sàn tầng 1 tối đa (so với cốt nền xây dựng) +0,3 m.
- + Nhà xưởng, kho: 02 tầng (chiều cao tối đa +12,3 m so với cốt nền xây dựng); cốt sàn tầng 1 tối đa (so với cốt nền xây dựng) + 0,3 m.
- + Khối phụ trợ (Nhà bảo vệ, nhà để xe, phòng bơm, máy phát): 01 tầng (tối đa +4,5 m so với cốt nền xây dựng); cốt sàn tầng 1 tối đa +0,3 m (so với cốt nền xây dựng).

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch san nền: Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng để việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước. Giải pháp thiết kế san nền dốc từ trung tâm dốc về các hướng xung quanh với độ dốc san nền trung bình là $i = 0,4\%$. Cao độ san nền khu đất cao nhất + 4.28 m. Cao độ san nền khu đất thấp nhất +3.80 m.

5.2. Quy hoạch giao thông: Xây dựng hệ thống giao thông nội bộ kết cấu BTXM hoặc lát gạch kết nối liên hoàn các khu điều hành, nhà xưởng; bề rộng mặt đường tối thiểu 4,0 m.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước bằng rãnh xây nắp đan có kích thước B300. Bố trí hố thu nước trực tiếp có khoảng cách 30-50 m. Nước mưa được thu gom vào hệ thống rãnh xây nội bộ sau đó thoát ra hệ thống thoát nước mặt trên đường bộ ven biển theo quy hoạch chung.

5.4. Quy hoạch cấp nước: Nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch là $Q = 130,0 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$. Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ hệ thống cấp nước sạch D110 dọc đường bộ ven biển theo định hướng quy hoạch chung. Đường ống thiết kế có kích thước 50-110 mm chôn sâu tối thiểu 0,7 m tính từ

đỉnh ống. Đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ.

5.5. Quy hoạch cấp điện: Tổng nhu cầu sử dụng tính toán là 63,5 KVA. Đầu nối từ tuyến đường dây hiện trạng chạy dọc đường ven biển về vị trí dự án. Lưới điện hạ áp trong khu vực quy hoạch được sử dụng cáp ngầm XLPE dọc theo các trục đường chính dẫn đến tủ điện phân phối của từng khu tiêu thụ. Mạng lưới điện 0,4 kV sử dụng cáp ngầm XLPE với tiết diện từ $3 \times 35 + 25 \text{ mm}^2$ đến $3 \times 90 + 75 \text{ mm}^2$. Sân đường được chiếu sáng bằng các cột cao áp, điều khiển cấp nguồn và tắt mở tự động bằng tủ điều khiển.

5.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động: Nguồn cấp thông tin liên lạc cho dự án được lấy trên mạng lưới thông tin liên lạc liên trên đường bộ ven biển theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hòa Lộc. Cáp thông tin liên lạc được chôn ngầm và được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE luồn cáp. Các đoạn qua đường luồn trong ống thép đen chịu lực. Từ tủ cáp thông tin liên lạc đi theo hệ thống điện sinh hoạt vào các khu sử dụng trong khu vực.

5.7. Thoát nước thải: Lượng nước thải bằng 100% nhu cầu cấp nước sinh hoạt; thu gom, xử lý 100%. Tổng lượng nước thải là: $21,14 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$ Nước thải được thu gom qua hệ thống ống nhựa PVC và ống HDPE chạy ngầm dưới khu vực sân đường nội bộ về hệ thống hố ga sau đó thu về bể xử lý. Nước thải sau khi xử lý đảm bảo môi trường thoát vào hệ thống thoát nước khu vực.

5.8. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Chỉ tiêu xử lý chất thải sinh hoạt: $0,9 \text{ kg}/\text{người}/\text{ng.đ.}$, với chỉ tiêu thu gom đạt 100%. Tổng nhu cầu: $0,2 \text{ tấn}/\text{ng.đ.}$ Chất thải được thu gom tập trung tại vị trí khu tập kết rác. Cuối ngày được xe chuyên dụng đưa về bãi rác đô thị, trong khu vực chủ yếu chỉ làm công tác thu gom rác thải.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH may DH Vina có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch tổng mặt bằng cho cơ quan quản lý quy hoạch, đất đai, Viện Quy hoạch - Kiến Trúc Thanh Hóa và chính quyền địa phương để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Liên hệ, phối hợp với UBND huyện Hậu Lộc thực hiện công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được phê 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, 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 các đơn vị có chức năng thực hiện các hồ sơ về đầu tư, xây dựng, đất đai, PCCC,... theo quy định.

- Công ty TNHH may ĐH Vina chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của nội dung, thông tin và các số liệu của đồ án quy hoạch tổng mặt bằng; nội dung hồ sơ tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư.

2. UBND huyện Hậu Lộc: Phối hợp với Công ty TNHH may ĐH Vina và các đơn vị liên quan thực hiện trách nhiệm công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đồ án được phê duyệt.

3. Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa: Đăng tải nội dung phê duyệt 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 Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Công Thương; UBND huyện Hậu Lộc và các đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý việc thực hiện đầu tư xây dựng dự án của Công ty TNHH may ĐH Vina đảm bảo theo quy định 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 Môi trường, Tài chính, Công Thương, Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc, Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa, Giám đốc Công ty TNHH may ĐH Vina 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.

H8.(2025)QDPD_TMB NM may

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



Mai Xuân Liêm