

Số: /QĐ-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy chế biến nông sản chất lượng cao VINAGREEN tại xã Dân Quyền và thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; 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; 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 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định 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; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 4542/QĐ-UBND ngày 01/11/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 779/UBND-CN ngày 17/01/2022 của UBND tỉnh về chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 16/02/2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Nhà máy chế biến nông sản chất lượng cao VINAGREEN tại xã Dân Quyền và thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn;

Căn cứ Quyết định số 787/QĐ-UBND ngày 23/02/2022 của UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy chế biến nông sản chất lượng cao VINAGREEN tại xã Dân Quyền và thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn;

Căn cứ Công văn số 1594/SXD-QH ngày 15/3/2022 của sở Xây dựng về việc ý kiến về đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy chế biến nông sản chất lượng cao VINAGREEN tại xã Dân Quyền và thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 99/TĐ-KTHT ngày 17/3/2022 về báo cáo kết quả thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy chế biến nông sản chất lượng cao VINAGREEN tại xã Dân Quyền và thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy chế biến nông sản chất lượng cao VINAGREEN tại xã Dân Quyền và thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn với các nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô:

a) Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Triệu Sơn và xã Dân Quyền, huyện Triệu Sơn; trong đó: thuộc một phần diện tích (khoảng 2,33ha) lô CN07 (theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn đến năm 2030), một phần diện tích (khoảng 2,5ha) lô CN-01 (theo quy hoạch chung xây dựng đô thị Thiệu, huyện Triệu Sơn đến năm 2025) và một phần diện tích (khoảng 1,65ha) đất nông nghiệp hiện trạng xã Dân Quyền; ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc giáp chỉ giới đường đỏ QL. 47 theo quy hoạch chung đô thị;
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp hiện trạng;
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp hiện trạng;
- Phía Tây giáp đường giao thông, mương tưới tiêu hiện trạng.

b) Quy mô:

- Diện tích khu đất lập QHCT: Khoảng 6,48ha.
- Công suất dự án: Lúa gạo chất lượng cao 60.000 tấn sản phẩm/năm; bột ngũ cốc dinh dưỡng chất lượng cao 5.000 tấn sản phẩm/năm.

2. Tính chất, chức năng: Là nhà máy chế biến lúa gạo và sản xuất bột ngũ cốc dinh dưỡng chất lượng cao; các khu vực chức năng gồm: Khu vực nhà xưởng sản xuất, Khu vực quản lý điều hành, công trình phụ trợ; các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, giao thông nội bộ và cây xanh cảnh quan.

3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất cây xanh: $\geq 20\%$.
 - Đất giao thông: $\geq 10\%$.
 - Đất khu kỹ thuật: $\geq 1,0\%$.
- b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:
- Cấp điện: 350kW/ha.
 - Cấp nước: 20m³/ha/ngày đêm.
 - Chỉ tiêu xử lý chất thải: 0,3 tấn/ha.
 - Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

4. Quy hoạch sử dụng đất

| TT | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | MĐXD gộp (%) | Tỷ lệ (%) |
|------------|--|--------------|-----------------------------|--------------|---------------|
| I | ĐẤT QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH | | 5.500,90 | 8,49 | 8,49 |
| 1 | Nhà làm việc 3 tầng | QLDH-01 | 1.421,16 | | |
| 2 | Nhà trưng bày, giới thiệu SP 02 tầng | QLDH-02 | 915,70 | | |
| 3 | Nhà trưng bày, giới thiệu SP 01 tầng | QLDH-03 | 809,10 | | |
| 4 | Công trình phụ trợ (Nhà ăn –căng tin và khu nhà nghỉ Công nhân) | QLDH-04 | 1.873,63 | | |
| 5 | Nhà để xe Công nhân viên | QLDH-05 | 481,31 | | |
| II | ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ KHO, NHÀ XƯỞNG | | 23.760,37 | 36,66 | 36,66 |
| 1 | | NX-01 | 8.699,57 | | |
| 2 | | NX-02 | 7599,80 | | |
| 3 | | NX-03 | 3.500,00 | | |
| 4 | | NX-04 | 3.961,00 | | |
| III | ĐẤT GIAO THÔNG | | 20.993,52 | | 32,39 |
| IV | ĐẤT CÂY XANH – CẢNH QUAN | CX-MN | 13.897,53 | | 21,45 |
| V | ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐẦU MỐI | | 652,64 | | 1,01 |
| | TỔNG: | | 64.804,96 | 45,15 | 100,00 |

5. Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng

5.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Toàn khu vực nghiên cứu lập quy hoạch trên cơ sở hiện trạng. Các khu chức năng trong dự án được phân chia thành từng cụm độc lập, được kết nối với nhau bằng các đường giao thông đối nội của dự án.

Các khu nhà xưởng, nhà kho được bố trí ở phía Nam khu đất; xung quanh khu văn phòng làm việc được bố trí cây xanh, hồ nước nhằm tạo cảnh quan đồng thời cách ly với khu sản xuất; khu trưng bày, giới thiệu sản phẩm được bố trí ở phía giáp QL.47. Các công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, giao thông,... được bố trí xen kẽ trong khu vực lập quy hoạch nhằm đảm bảo về cự ly, khoảng cách theo quy định.

5.2. Phân khu chức năng cụ thể

a) Khu quản lý điều hành (ký hiệu QLĐH-01):

Khu quản lý điều hành được bố trí ở phía Bắc khu đất, có diện tích 5.500,9m², trong đó: tầng cao công trình 1÷3 tầng, mật độ xây dựng gộp 8,49%.

b) Khu nhà kho, nhà xưởng sản xuất (ký hiệu NX):

Khu nhà kho, nhà xưởng sản xuất được bố trí ở phía Nam khu đất, có diện tích 23.760,37m², trong đó: tầng cao công trình 1 tầng, mật độ xây dựng gộp 36,66%.

c) Khu vực cây xanh mặt nước (ký hiệu CX, MN):

Bố trí các dải cây xanh bao quanh khu dự án tạo hành lang an toàn môi trường theo tiêu chuẩn quy định hiện hành, kết hợp với các mảng cây xanh, đất mặt nước gần các khu chức năng tạo kiến trúc cảnh quan sinh thái.

d) Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật:

Được bố trí xen kẽ trong khu vực lập quy hoạch đảm bảo thuận lợi quá trình vận hành, hoạt động của dự án.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

Hướng dốc chính từ giữa khu đất về 02 phía Đông, Tây. Độ dốc san nền tối thiểu 1% đảm bảo cho nước mặt tự chảy. Cao độ san nền từ 7,6 ÷ 6,80 m; Khu vực tiếp giáp với các tuyến đường hiện có, cao độ nền được khống chế phù hợp đảm bảo cho thoát nước mưa được thuận lợi không gây ra hiện tượng ngập lụt cục bộ.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt A-A (Tuyến QL.47): Lộ giới 77m, lòng đường 2x11m=22m, hành lang giao thông 2x15m=30m, đường gom 2x7,5m=15m, vỉa hè đường gom 2x5,0m = 10,0m; khoảng lùi 3,0m.

+ Mặt cắt B-B (Tuyến nối TL.514 đi QL.47): Lộ giới 20,5m, lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5,0m = 10,0m; khoảng lùi 3,0m.

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới 20,5m; mặt đường 10,5m, vỉa hè 2x5,0m = 10,0m.

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới 20,5÷22m; mặt đường 10,5m, vỉa hè 5m + (5m÷6,5m) = 10÷11,5m.

- Giao thông đối nội có các loại mặt cắt ngang như sau:

+ Mặt cắt 3-3: Lộ giới 30,7m; mặt đường 11m, vỉa hè 2x5,0m = 10,0m, dải phân cách 9,7m.

+ Mặt cắt 4-4: Lộ giới 17,5m; mặt đường 7,5m, vỉa hè 2x5,0m = 10,0m.

+ Mặt cắt 5-5: Lộ giới 11,5m; mặt đường 5,5m, vỉa hè 2x3,0m = 6,0m.

+ Mặt cắt 6-6, 7-7: Lộ giới 10,5m; mặt đường 5,5m, vỉa hè 5,0m.

c) Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Khu vực nghiên cứu lấy nước từ đường ống cấp nước chạy dọc đường giao thông nối TL.514 đi QL.47, ở phía Tây khu đất.

- Mạng lưới ống cấp nước:

+ Đường ống cấp nước được thiết kế dạng mạng vòng kết hợp dạng nhánh (mạng cành cây).

+ Đường kính ống cấp nước dự kiến có kích thước từ $\varnothing 50\text{mm}$ đến $\varnothing 110\text{mm}$.

+ Vật liệu dự kiến sử dụng là ống HDPE.

+ Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0,50m, ống qua đường xe chạy độ sâu chôn ống không được nhỏ hơn 0,7m.

- Cấp nước PCCC:

+ Dùng phương pháp chữa cháy áp lực thấp. Khi có cháy xe cứu hoả đến lấy nước tại các họng cứu hoả, hoặc lấy nước từ hồ cảnh quan được bơm vào hệ thống cấp nước chính (máy bơm PCCC đặt tại nhà kỹ thuật), áp lực cột nước tự do lúc này không được nhỏ hơn 10m.

+ Trên các tuyến ống có đường kính từ 100mm trở lên, bố trí đặt các họng cứu hoả. Họng cứu hoả đặt nổi.

+ Toàn khu vực dự kiến lắp đặt 3 họng cứu hoả.

d) Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát chung cho nước mặt và nước thải sinh hoạt đối với khu hành chính, dịch vụ. Đối với khu vực kho nhà xưởng chế biến sản xuất, xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Dốc dọc cống và rãnh được thiết kế với độ dốc đảm bảo thoát nước theo nguyên tắc tự chảy. Đối với các đoạn tuyến có độ dốc đường $i \geq 1/D$ hay $1/B$ (D là khẩu độ cống, B là bề rộng đáy rãnh) thì dốc dọc cống và rãnh được đặt bằng dốc dọc đường. Với các đoạn tuyến có độ dốc dọc đường $\leq 1/D$ thì độ dốc cống và rãnh được đặt với giá trị $1/D$ hay $1/B$.

- Hệ thống thu nước bao gồm các Ga thu trực tiếp, ga thu thăm kết hợp được thiết kế vị trí đặt phù hợp với cách bố trí các khu chức năng, đảm bảo thu nước kịp thời trong thời gian nhanh nhất. Đồng thời cũng là giải pháp thiết kế để đầu nổi và chuyển hướng, thay đổi độ dốc các tuyến trong mạng lưới thoát nước

- Mạng lưới các tuyến gom và dẫn nước đi tiêu thoát gồm có các tuyến rãnh B400 đến B600, được bố trí trên các vỉa hè, dọc các tuyến giao thông. Cùng với các tuyến rãnh thoát nước dưới lòng đường, các tuyến cống ngầm BTCT đường kính từ 300mm đến 400mm, được thiết kế đảm bảo cho việc thu gom vận chuyển tiêu thoát nước ra khỏi khu vực trong thời gian ngắn nhất và chiều dài các tuyến cũng ngắn nhất. Đảm bảo chi phí đầu tư xây dựng là thấp nhất.

- Trong mạng lưới thoát nước được thiết kế các ga thăm dọc trên các tuyến rãnh, tuyến cống ngầm đảm bảo công tác quản lý, xử lý và vận hành hệ thống trong quá trình đưa vào sử dụng. Đồng thời cũng là giải pháp thiết kế để đầu nổi và chuyển hướng, thay đổi độ dốc các tuyến trong mạng lưới thoát nước.

e) Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng

- Nguồn điện: được lấy nguồn điện trung thế 35KV nằm ở phía Tây khu đất.

- Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của dự án, xây dựng mới 02 trạm biến áp, mỗi trạm có công suất 800kVA, đảm bảo cấp điện cho các phụ tải.

- Hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng được thiết kế cáp ngầm chạy dọc theo các tuyến giao thông.

- Đèn chiếu sáng dùng các loại đèn có mẫu mã, hình dáng đẹp, hài hòa với cảnh quan chung. Bóng đèn sử dụng loại cao áp bóng Sodium công suất (150-250)W- 220V.

- Hệ thống đèn chiếu sáng được điều khiển bằng tủ điện chiếu sáng trọn bộ, tủ điều khiển này được lập trình điều khiển đóng cắt hệ thống đèn theo thời gian định trước.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan chức năng để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

f) Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn, vệ sinh môi trường

* Thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn thải nước tính bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước.

- Tổng lượng nước thải 20m³/ha/ngđ.

- Đối với khu quản lý hành chính: sử dụng chung với hệ thống thoát nước mưa nhằm giảm tối đa chi phí đầu tư xây dựng.

- Đối với khu nhà kho, nhà xưởng: xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Tất cả lượng nước thải sinh hoạt trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung phải qua hệ thống xử lý cục bộ, đảm bảo các điều kiện cho phép mới được xả vào hệ thống thoát nước.

* Chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: 0,3 tấn/ha.

- Chỉ tiêu thu gom được: 100%.

- Trong khu vực thiết kế các vị trí thu gom rác hàng ngày trước khi công ty môi trường đô thị thu gom chuyển đến bãi xử lý rác thải của khu vực.

- Việc xử lý rác thải diễn ra tại khu vực bãi rác của đô thị, trong khu vực chủ yếu chỉ làm công tác thu gom rác thải.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Công ty cổ phần đầu tư phát triển VINAGREEN có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện; đồng thời lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Bàn giao cho UBND huyện Triệu Sơn (phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường), UBND thị trấn Triệu Sơn, UBND xã Dân Quyền hồ sơ, tài liệu đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy chế biến nông sản chất lượng cao VINAGREEN tại xã Dân Quyền và thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn để làm cơ sở quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, các khu vực bảo vệ, quản lý, khai thác của dự án...) quản lý theo quy định.

2. UBND thị trấn Triệu Sơn, UBND xã Dân Quyền có trách nhiệm quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch, quản lý việc xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

3. Các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài Chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND thị trấn Triệu Sơn; Chủ tịch UBND xã Dân Quyền; Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư phát triển VINAGREEN và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 QĐ;
- CT, các PCT UBND huyện;
- UBND thị trấn Triệu Sơn;
- UBND xã Dân Quyền;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vũ Đức Kính