

Số: /QĐ-UBND

Bỉm Sơn, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Cụm công nghiệp Đông Sơn II, phường Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BỈM SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính Phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ xây dựng về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hoá thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ -TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 17/4/2023 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 3035/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND thị xã Bỉm Sơn về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu chức năng phía Đông thị xã, thuộc phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn (phân khu số 5);

Căn cứ Quyết định số 2177/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc thành lập Cụm công nghiệp Đông Sơn II, thị xã Bim Sơn (nay là phường Bim Sơn), tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 2752/QĐ-UBND ngày 14/8/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Đông Sơn II, phường Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa

Trên cơ sở ý kiến tại Công văn số 6760/SXD-QH ngày 08/8/2025 của Sở Xây dựng;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại văn bản số 155/BC-KTHT&ĐT ngày 26 tháng 8 năm 2025 (kèm theo báo cáo kết quả thẩm định số 53/BC-HĐTĐQH ngày 22/8/2025 của Hội đồng thẩm định quy hoạch chi tiết phường và tờ trình số 35/TTr-NHQ ngày 29/7/2025 của công ty cổ phần công nghệ mới NHQ về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đông Sơn II, phường Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đông Sơn II, phường Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đông Sơn II, phường Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2. Địa điểm: Phường Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

3. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần công nghệ mới NHQ.

4. Nội dung đồ án quy hoạch:

4.1 Mục tiêu, yêu cầu:

Làm cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch trên cơ sở Quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đô thị được phê duyệt.

4.2. Phạm vi nghiên cứu, quy mô:

a. Vị trí, phạm vi ranh giới:

- Phạm vi khu đất được xác định tại các tờ bản đồ số 157, 158 tỷ lệ 1/500 và các tờ 82, 87 tỷ lệ 1/1000, bản đồ địa chính phường Đông Sơn, thị xã Bim Sơn duyệt công nhận năm 2011.

+ Phía Bắc: Giáp hành lang đường giao thông theo quy hoạch.

+ Phía Tây: Giáp hành lang đường giao thông theo quy hoạch.

+ Phía Đông: Giáp phần còn lại của địa giới hành chính phường Bim Sơn.

+ Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp theo quy hoạch.

b. Diện tích lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch: 358.048,74m².

+ Diện tích giai đoạn 1: 248.946,46m².

+ Diện tích giai đoạn 2: 109.102,29m².

4.3. Tính chất, chức năng:

Là Cụm công nghiệp xanh, có công nghệ hiện đại, tiên tiến, thân thiện với môi trường, thu hút các ngành nghề hoạt động, các ngành nghề hoạt động chủ yếu (theo Quyết định 2177/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc thành lập Cụm công nghiệp Đông Sơn II, phường Bẩm Sơn) cụ thể như sau:

- Nhóm ngành Điện, Điện tử bao gồm: Mã ngành: 2610 Sản xuất linh kiện điện tử; Mã ngành: 2620 Sản xuất máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính; Mã ngành: 2630 Sản xuất thiết bị truyền thông; Mã ngành: 2640 Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng; Mã ngành: 2660 Sản xuất thiết bị bức xạ, thiết bị điện tử trong y học, điện liệu pháp; Mã ngành: 2710 Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện; Mã ngành: 273 Sản xuất dây và thiết bị dây dẫn; Mã ngành: 2740 Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng; Mã ngành: 2750 Sản xuất đồ điện dân dụng; Mã ngành: 2790 Sản xuất thiết bị điện khác.

- Nhóm ngành thủ công mỹ nghệ, bao gồm: Mã ngành: 1621 Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác; Mã ngành: 1622 Sản xuất đồ gỗ xây dựng, mã ngành; Mã ngành: 1623 Sản xuất bao bì bằng gỗ; Mã ngành: 1629 Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện.

- Nhóm ngành công nghiệp chế biến, chế tạo bao gồm: Mã ngành: 1080 Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản; Mã ngành: 110 Sản xuất đồ uống; mã ngành: 170 Các sản phẩm từ giấy (không sản xuất giấy từ bột giấy).

- Nhóm ngành cơ khí, chế tạo, bao gồm: (Mã ngành: 2511 Sản xuất các cấu kiện kim loại; Mã ngành: 2512 Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại; Mã ngành: 2592 Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại; Mã ngành: 2593 Sản xuất dao kéo, dụng cụ cầm tay và đồ kim loại thông dụng; Mã ngành: 2599 Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu; Mã ngành: 331 Sửa chữa và bảo dưỡng máy móc, thiết bị và sản phẩm kim loại đúc sẵn; Mã ngành 332 Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp).

- Nhóm ngành thời trang may mặc và giày da, bao gồm: Mã ngành: 1410 May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú); Mã ngành: 1430 Sản xuất trang phục dệt kim, đan móc; Mã ngành: 1512 Sản xuất vali, túi xách và các loại tương tự, sản xuất yên đệm.

4.4. Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật của đồ án:

Các chỉ tiêu tính toán tuân thủ theo Thông tư số: 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng” và các quy định của quy hoạch phân khu số 5 đã được phê duyệt.

a. Chỉ tiêu giao thông

Đường giao thông trong cụm công nghiệp:

+ Mật độ đường: $1 \div 1,5$ km/km²

+ Tỷ lệ đất giao thông: $\geq 8\%$

b. Chỉ tiêu cấp nước

Nước sản xuất: 20m³/ha lít/m².ngày đêm

Trung tâm quản lý, điều hành: 3 lít/m² sàn.ngày đêm.

Nước tưới cây: 3 lít/m². ngày đêm.

Nước rửa đường, bãi đỗ xe: tối thiểu 0,4 lít/m²-ngày đêm.

Hạ tầng kỹ thuật: 2 lít/m².sàn.ngày đêm.

Nước chữa cháy: 30 lít/giây.

Nước dự phòng rò rỉ: 15% lưu lượng trung bình ngày

c. Chỉ tiêu thoát nước mưa

Tải trọng tính toán kết cấu công, rãnh: HL93.

Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P=5-10 (năm).

d. Cấp điện

Cấp điện cho khu vực sản xuất: 350 kw/ha.

e. Thông tin liên lạc

Cụm công nghiệp: 1 thuê bao/100-300m² sàn.

Công trình công cộng,dịch vụ: 1 thuê bao/100-300m² sàn.

f. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Nước thải sản xuất + sinh hoạt $\geq 80\%$ nước cấp.

g. Chất thải rắn

Chỉ tiêu chất thải rắn:

Tiêu chuẩn chất thải rắn sản xuất: tối thiểu 0,3 tấn/ha.ngày đêm.

Tỷ lệ thu gom chất thải rắn: 100% lượng chất thải rắn phát sinh.

4.5. Quy hoạch sử dụng đất:

Trên quan điểm và nguyên tắc tổ chức không gian đưa ra các khu chức năng chính của khu như bảng sau:

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

Stt	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số sdd	Tầng cao	Mđxd (%)	Tỉ lệ (%)
1	Đất nhà điều hành	NDH	4.135,76	≤2,0	1-5	≤40	1,16
2	Đất công nghiệp	CN	247.489,85	≤2,1	1-3 (≤25m)	60-70	69,12
		CN1	22.521,95				
		CN2	10.000,00				
		CN3	5.000,00				
		CN4	5.000,00				
		CN5	10.000,00				
		CN6	10.000,00				
		CN7	5.000,00				
		CN8	5.000,00				
		CN9	10.000,00				
		CN10	10.002,00				
		CN11	8.173,43				
		CN12	16.693,45				
		CN13	21.703,66				
		CN14	22.433,74				
		CN15	25.388,37				
		CN16	9.050,17				
		CN17	18.095,58				
		CN18	18.997,94				
		CN19	14.429,56				
3	Đất hạ tầng kỹ thuật		9.428,39				2,63
3.1	Đất khu xử lý nước thải	XLNT	3.111,59	≤0.4	1	≤40	
3.2	Đất trạm bơm phục vụ pccc	PCCC	1.101,27				
3.3	Kênh thoát nước	KENH	5.215,53				
4	Đất cây xanh		43.688,71				12,20
4.1	Đất cây xanh cảnh quan	CX	34.268,62				
		CX1	6.074,63				
		CX2	17.293,35				
		CX3	10.900,64				
4.2	Đất cây xanh cách ly công nghiệp	CXCL	9.420,09				
		CXCL1	5.541,47				
		CXCL2	962,97				
		CXCL3	1.693,67				
		CXCL4	1.221,98				
5	Đất giao thông	GT	53.306,03				14,89
	Diện tích lập quy hoạch		358.048,74				100,00

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 1

Stt	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số sdd	Tầng cao	Mđxd (%)	Tỉ lệ (%)
1	Đất nhà điều hành	NDH	4.135,76	≤2,0	1-5	≤40	1,66
2	Đất công nghiệp	CN	186.916,60	≤2,1	1-3 (≤25m)	60-70	75,08
		CN1	22.521,95				
		CN2	10.000,00				
		CN3	5.000,00				
		CN4	5.000,00				
		CN5	10.000,00				
		CN6	10.000,00				
		CN7	5.000,00				
		CN8	5.000,00				
		CN9	10.000,00				
		CN10	10.002,00				
		CN11	8.173,43				
		CN12	16.693,45				
		CN13	21.703,66				
		CN14	22.433,74				
		CN15	25.388,37				
3	Đất hạ tầng kỹ thuật		9.428,39				3,79
3.1	Đất khu xử lý nước thải	XLNT	3.111,59	≤0.4	1	≤40	
3.2	Đất trạm bơm phục vụ pccc	PCCC	1.101,27				
3.3	Kênh thoát nước	KENH	5.215,53				
4	Đất cây xanh		14.272,74				5,73
4.1	Đất cây xanh cảnh quan	CX	6.074,63				
		CX1	6.074,63				
4.2	Đất cây xanh cách ly công nghiệp	CXCL	8.198,11				
		CXCL1	5.541,47				
		CXCL2	962,97				
		CXCL3	1.693,67				
5	Đất giao thông	GT	34.192,97				13,74
	Diện tích giai đoạn 1		248.946,46				100,00

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2

Stt	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số sdd	Tầng cao	Mđxd (%)	Tỉ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	CN	60.573,25	≤2,1	1-3 (≤25m)	60-70	55,52
		CN16	9.050,17				
		CN17	18.095,58				

		CN18	18.997,94				
		CN19	14.429,56				
2	Đất cây xanh		29.415,97				26,96
2.1	Đất cây xanh cảnh quan	CX	28.193,99				
		CX2	17.293,35				
		CX3	10.900,64				
2.2	Đất cây xanh cách ly công nghiệp	CXCL	1.221,98				
		CXCL4	1.221,98				
3	Đất giao thông	GT	19.113,07				17,52
	Diện tích giai đoạn 2		109.102,29				100,00

4.6. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

Tổng thể khu quy hoạch được phân khu chức năng rõ ràng, các hạng mục công trình được bố trí hợp lý để nâng cao hiệu quả sử dụng và thuận tiện cho việc quản lý vận hành cụm công nghiệp. Các cơ sở sản xuất sẽ được bố trí thành từng khu vực theo các tiêu chí như: Nhóm ngành nghề, mức độ tác động đến môi trường, quy mô sản xuất, đảm bảo các nguyên tắc cơ bản về tổ chức dây chuyền hoạt động cụm công nghiệp. Giảm thiểu tối đa ảnh hưởng môi trường tới các chức năng khác và dân cư khu vực.

Quy định chung về kiến trúc, cảnh quan theo chức năng công trình:

- Nhà xưởng sản xuất kết hợp kho bãi:

+ Mật độ cây xanh: tối thiểu 20%.

+ Kiến trúc: Hình khối đơn giản, hiện đại theo hình thức nhà xưởng công nghiệp, sử dụng màu sáng. Có thể kết hợp các hình thức kiến trúc phục vụ cho nhu cầu văn phòng, quản lý đối với từng ô đất.

- Nhà xưởng sản xuất làng nghề:

+ Mật độ cây xanh: tối thiểu 20%.

+ Kiến trúc: Hình khối đơn giản, hiện đại theo hình thức nhà xưởng công nghiệp, sử dụng màu sáng. Công trình nhà xưởng xây dựng cách tường phân lô giữa các lô đất ít nhất là 2m để tạo hành lang chống cháy lan và bố trí hạ tầng kỹ thuật khu nhà xưởng, trồng cây xanh.

- Nhà trung tâm điều hành dịch vụ công cộng:

+ Mật độ cây xanh: tối thiểu 20%.

+ Kiến trúc: Hình khối đơn giản, hiện đại, đa chức năng (quản lý điều hành và dịch vụ công cộng), sử dụng tông màu sáng kết hợp các mảng vách kính tấm lớn.

- Khu hạ tầng kỹ thuật:

+ Dự kiến xây dựng các hạng mục: Trạm bơm cấp nước sạch, trạm biến áp, trạm xử lý nước thải và điểm trung chuyển chất thải rắn.

+ Mật độ cây xanh: tối thiểu 25%.

** Hình thức kiến trúc:*

Đây là khu vực Cụm công nghiệp, gồm nhiều công trình với tính chất khác nhau, định hướng kiến trúc mang tính hiện đại, các khối công trình được hợp khối nhưng vẫn đảm bảo chức năng sử dụng. Các công trình trong khu vực lập quy hoạch có chiều cao trung bình là 1-3 tầng.

Các công trình trong khu vực được xác định khoảng lùi tối thiểu phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế, quy định về phòng cháy chữa cháy và đảm bảo khoảng cách ly theo quy định.

** Cây xanh:* Cây xanh trên các trục đường giao thông nội bộ: trồng cây tạo bóng mát và cảnh quan trên hè đường, sử dụng các loại cây có tán, bóng râm mát, chiếm ít đất.

Cây xanh cách ly: Cây xanh cách ly được bố trí tại các khu vực xung quanh cụm công nghiệp, với hình thức kết hợp nhiều loại: Tầng thấp: Thảm cỏ; Tầng trung: Cây bụi thấp; Tầng cao: Cây có chiều cao, tán lá rậm rạp, lá nhỏ, mặt lá ráp, có khả năng cản khói, ngăn bụi. Cây xanh trồng theo kiểu nanh sấu, xen kẽ cây bụi.

4.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.7.1. Quy định về hệ thống giao thông

Hệ thống giao thông được thiết kế tổ chức phù hợp với định hướng phân khu chức năng sử dụng đất, đảm bảo yêu cầu về kiến trúc cảnh quan.

Giao thông đối ngoại:

-Tuyến đường đi Cảng Lạch Sung mặt cắt A-A: có lộ giới B= 42,0m (Mặt đường xe chạy: 26,0m. Hè đường mỗi bên 8,0m)

- Tuyến đường gom (Tuyến T2) mặt cắt 1A-1A: có lộ giới B= 15,5m (Mặt đường xe chạy: 10,5m; Hè đường 1 bên 5,0m)

- Tuyến đường Lê Thế Sơn mặt cắt B-B: có lộ giới B=40,0M (Mặt đường xe chạy: 26,0m; Hè đường mỗi bên 7,0m).

Giao thông nội bộ phục vụ khu công nghiệp:

Gồm các tuyến đường có mặt cắt 1-1, và mặt cắt 2-2:

- Đường giao thông có mặt cắt ngang 1-1 (Tuyến T1, T3):

+ Lộ giới: 25,0m

+ Mặt đường xe chạy: 15,0m.

+ Hè đường: $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$.

- Đường giao thông có mặt cắt ngang 2-2 (Tuyến T4):

+ Lộ giới: 20,5m.

+ Mặt đường xe chạy: 10,5m.

+ Hè đường: $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

4.7.2. San nền và thoát nước mặt:

Cao độ xây dựng lựa chọn cho khu vực dự án được lựa chọn tuân thủ theo định hướng cao độ khống chế của khu vực theo QHC và cao độ tuyến đường Lê Thế Sơn và tuyến đường đi cảng Lạch Sung phía Tây Bắc dự án.

Cao độ san nền cao nhất: 10,60m.

Cao độ san nền thấp nhất: 7,00m.

4.7.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

Để phù hợp với tình hình hiện trạng thoát nước, hiện trạng nền, theo quy hoạch chung khu vực, hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch thiết kế thu gom sau đó tiêu thoát về phía Nam hướng ra sông Tam Điệp (vị trí điểm xả được chấp thuận tại công văn số 4622/UBND-QLĐT).

Nước mưa được thu gom và dẫn đến các điểm xả theo con đường ngắn nhất bằng tự chảy, tận dụng triệt để độ dốc địa hình tự nhiên để giảm độ sâu chôn cống.

Hoàn trả lại suối thoát nước tự nhiên tại góc phía Đông Nam khu đất đi qua dự án bằng hệ thống kênh xây mới dẫn dòng, kè đá rộng 12m; với chiều dài khoảng $L = 440\text{m}$.

4.7.4. Quy định về cấp nước:

Nguồn nước được cấp về hồ chứa nước thô từ đó thông qua hệ thống lọc của trạm cấp nước xử lý >> được dự trữ bằng bể nước sạch>> cấp đến công trình.

Xây dựng các tuyến ống cấp nước phân phối D160mm và các tuyến ống dịch vụ D50mm- D90mm dọc theo đường quy hoạch cấp vào chân công trình.

Xây dựng hệ thống bể chứa nước và cụm bơm sinh hoạt + cứu hỏa tại vị trí khu đất hạ tầng kỹ thuật để phục vụ cụm công nghiệp trong trường hợp mất áp và xảy ra sự cố.

Các nhà máy, xí nghiệp bố trí trạm bơm, bể chứa riêng trong mỗi công trình, công suất trạm bơm bể chứa và giải pháp cấp nước bên trong các công trình sẽ được xác định cụ thể theo dự án công trình.

Vật liệu ống cấp nước trong đồ án lấy là ống HDPE. Vật liệu ống này chỉ xác định sơ bộ, cụ thể sẽ được chủ đầu tư dự án cân đối và xác định trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

Hệ thống cấp nước cứu hỏa

Căn cứ Quy chuẩn 06:2022/BXD- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình thì khu vực dự án có diện tích <150ha thì sẽ lựa chọn 1 đám cháy xảy ra liên tục trong 3h.

Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế là hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m cột nước

4.7.5. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

Mạng lưới thoát nước thải khu công nghiệp là hệ thống thoát nước riêng.

Nước thải được thu gom vào các tuyến cống D300, D400 sau đó được thu gom về trạm xử lý nước thải dự kiến công suất 480m³/ngày ở phía Nam dự án của khu đất quy hoạch. Sử dụng công nghệ xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi. Chi tiết về công năng của trạm xử lý sẽ được xác định ở bước đầu tư dự án. Nước thải sau khi xử lý đảm bảo đạt QCVN 40-2025/BTNMT sẽ xả hệ thống thoát nước riêng dẫn về nguồn tiếp nhận là sông Tam Điệp theo văn bản số 4622/UBND-QLĐT đã chấp thuận.

b. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

Khối lượng chất thải rắn của dự án: 14,0 tấn/ngày đêm.

Quy trình thu gom rác thải, chất thải rắn: Tại Cụm công nghiệp, rác thải, chất thải rắn của các đơn vị sản xuất bắt buộc phải được phân loại tại chỗ, bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín. Sau khi thu gom tại nguồn, chất thải được vận chuyển về nơi tập trung xử lý phù hợp với quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

4.7.6. Quy định về cấp điện:

a) Nguồn cấp điện:

Đầu nối từ đường dây trung áp 22KV di chuyển thuộc dự án từ lộ 473 E9.23 cấp đến.

b) Lưới điện:

Cải dịch tuyến điện trung thế 22kv hiện trạng. Tuyến đường dây trung thế sau khi di chuyển phục vụ GPMB của CCN được thiết kế đi nổi.

Xây dựng đường dây trung thế 22KV đi ngầm cấp điện cho trạm biến áp.

Xây dựng đường dây hạ thế 0,4KV đi ngầm cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch.

Dây sử dụng dẫn điện là dây bọc đồng cách điện.

Tủ điện chiếu sáng được bố trí riêng đầu đường dây cấp điện.

Đường dây điện chiếu sáng là cáp CU/ XPLE/DSTA/PVC(4x16mm²)-0,4KV, ống bảo vệ là ống HDPE D32, đặt ngầm trên vỉa hè cách mép bó vỉa 1,0 m.

c) Điện hạ thế:

Xây dựng đường điện hạ thế 0,4KV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế là cáp CU/XPLE/DSTA/PVC(3x70+1x50mm²)-0,4KV, ống bảo vệ là ống HDPE D75, được đi ngầm dưới vỉa hè.

4.7.7. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

Nguồn cấp: Điểm đầu nối thông tin liên lạc từ bưu điện khu vực cấp đến.

Tổng nhu cầu thông tin liên lạc dự kiến là: 848 thuê bao.

4.8. Giải pháp bảo vệ môi trường

a. Bảo vệ môi trường đất:

- Quá trình nạo vét san nền phải được tiến hành đồng bộ, đúng kỹ thuật. Tránh sụt lún khi xây dựng công trình với điều kiện nền chủ yếu là đất mượn.

- Sau khi quá trình san nền hoàn thành phải trồng cây, phủ mặt những vị trí dự định bố trí cây xanh, khu đất chưa sử dụng.

- Xử lý triệt để nước thải, CTR tránh gây ô nhiễm thứ cấp.

b. Bảo vệ môi trường nước:

- Nước thải Cụm công nghiệp được thu gom và xử lý tại hệ thống xử lý nước thải riêng của khu. Nước thải sau khi xử lý đạt Cột A- QCTĐHN 02:2014/BTNMT. Tại các trạm xử lý nước thải tập trung có hệ thống quan trắc tự động, liên tục theo quy định tại Thông tư 35/2015/TT-BTNMT ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Thu gom và xử lý triệt để nước thải công nghiệp, nước thải sinh hoạt của công nhân, xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường (giải pháp thu gom và xử lý nước thải xem phần quy hoạch). Nghiêm cấm xả nước thải chưa xử lý, nước thải xử lý chưa đạt tiêu chuẩn ra nguồn.

- Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường chi tiết với từng nhà máy sản xuất trong khu, tính toán đủ lượng nước cấp, nước thải, nước tái sử dụng và phương án xử lý. Định hướng xử lý nước thải sơ bộ tại nguồn (tại các nhà máy, phân xưởng sản xuất có phát sinh nước thải) sẽ giúp cân bằng thành phần nước thải, loại bỏ các tạp chất ngay tại nguồn, tạo điều kiện thuận lợi cho trạm XLNT chung của toàn khu hoạt động ổn định.

c. Bảo vệ môi trường không khí:

Dự án đi vào hoạt động, biện pháp phù hợp nhất để không chế ô nhiễm do khí thải công nghiệp là không chế ô nhiễm ngay tại nguồn phát sinh ra chất thải.

Nội dung tổng quát là coi vận hành và quản lý các thiết bị, máy móc cũng như quá trình công nghệ sản xuất là một biện pháp để khống chế ô nhiễm môi trường không khí. Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường chi tiết với từng nhà máy sản xuất trong khu, đảm bảo khoảng cách ly và vành đai cây xanh theo quy chuẩn xây dựng.

Áp dụng chặt chẽ biện pháp an toàn phòng chống sự cố (cháy, nổ...) tại các khu vực sản xuất.

Xây dựng hệ thống cây xanh và đường giao thông trong khuôn viên nhà máy và khu công nghiệp, đảm bảo tỷ lệ cây xanh, vận hành giao thông thuận lợi trong nội bộ CCN. Xây dựng các phương án phân luồng, điều tiết giao thông hợp lý để giảm thiểu khả năng ùn tắc, đảm bảo vận tốc tối ưu khi lưu thông.

d. Giảm thiểu chất thải rắn (CTR):

Khi dự án đi vào hoạt động, phải làm rõ thành phần CTR đặc biệt là CTR nguy hại bao gồm thành phần, tỷ lệ. Thực hiện phân loại CTR tại nguồn.

Thực hiện mô hình sản xuất sạch hơn với từng nhà máy, từng cụm nhà máy, giảm thiểu lượng CTR phát sinh. Điểm tập trung CTR phải được kiểm soát về môi trường chặt chẽ, đảm bảo không bị ảnh hưởng bởi các nguy cơ ngập úng, có mái che, tường bao, nền được chống thấm để tránh ảnh hưởng về cảnh quan và môi trường không khí. Tùy theo loại CTR phải định kỳ chuyển đi, thời gian lưu giữ ko quá 24 giờ, trong điều kiện đặc biệt không quá 48 giờ. Sau khi CTR chuyển đi, phải thực hiện các biện pháp vệ sinh, sử dụng thiết bị làm sạch chuyên dụng do công nhân được đào tạo vận hành, không để ô nhiễm tích lũy.

Tổ chức các tổ đội vệ sinh thường xuyên thu dọn CTR vương vãi trong khuôn viên CCN.

e. Phòng ngừa sự cố môi trường:

Các cơ sở sản xuất, cán bộ công nhân trực tiếp tham gia sản xuất trong khu vực thiết kế phải được tập huấn các biện pháp ứng phó với hiện tượng thiên nhiên bất thường. Giảm thiểu thiệt hại về người và của khi có tai biến môi trường xảy ra.

Khi dự án đưa vào vận hành phải thường xuyên kiểm tra và có phương án phòng ngừa, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ CCN.

4.9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị:

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao chủ đầu tư:

- Hoàn chỉnh, xuất bản hồ sơ đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án cho cơ quan quản lý về quy hoạch đô thị, cơ quan quản lý đất đai các cấp để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung đồ án quy hoạch phân khu được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại Khoản 1, Điều 50 của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

- 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.

- Triển khai thực hiện Dự án đầu tư theo quy hoạch được phê duyệt.

2. Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:

- Cung cấp thông tin hồ sơ đến Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa đăng tải nội dung phê duyệt trên Công 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.

- Tổ chức quản lý quy hoạch đã được phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Giám đốc Công ty cổ phần công nghệ mới NHQ và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Sở Xây dựng (b/c);
- Các PCT UBND phường;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT, thanhtd (01).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thanh Tùng