

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG BỈM SƠN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Số: 4919 /UBND-KTHT&ĐT
V/v tham vấn ý kiến về Quy
hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ
1/500 khu vực khai thác mỏ đá
sét làm nguyên liệu sản xuất xi
măng của Nhà máy xi măng
Long Sơn tại phường Bím Sơn,
tỉnh Thanh Hóa.

Bím Sơn, ngày 01 tháng 10 năm 2026

Kính gửi:

- Sở Xây dựng Thanh Hóa;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường Thanh Hóa.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; Luật sửa đổi
bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15;

Căn cứ 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; Nghị định số
34/2026/NĐ-CP của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số
178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một
số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy
định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; thông tư số
43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số
điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây
dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ 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 QCVN
01:2021/BXD;

Căn cứ Quyết định số 75/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh
Thanh Hoá về việc quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố
điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của
UBND cấp tỉnh mà do UBND cấp xã tổ chức lập;

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

Căn cứ Quyết định số: 916/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2025 của Chủ
tịch UBND huyện Hà Trung về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây
dựng xã Hà Vinh, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030;

Căn cứ Giấy phép khai thác khoáng sản số: 309/GP-BTNMT ngày
29/01/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, cho phép Công ty TNHH Long

Sơn khai thác mỏ đá sét tại khu vực Nga Sơn, xã Hà Vinh, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 104ha;

Căn cứ các Quyết định: số 3170/QĐ-UBND ngày 25/8/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khai thác mỏ đá sét làm nguyên liệu sản xuất xi măng của nhà máy xi măng Long Sơn tại xã Hà Vinh, huyện Hà Trung; số 3631/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khai thác mỏ đá sét làm nguyên liệu sản xuất xi măng của nhà máy xi măng Long Sơn tại xã Hà Vinh, huyện Hà Trung (điều chỉnh lần thứ 4); số 4681/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc cho công ty TNHH Long Sơn thuê đất giai đoạn 1 để thực hiện dự án Khai thác mỏ đá sét làm nguyên liệu sản xuất xi măng của Nhà máy xi măng Long Sơn tại xã Hà Vinh, huyện Hà Trung; số 1233/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc cho Công ty TNHH Long Sơn thuê đất đợt 2 để thực hiện dự án Khai thác mỏ sét làm nguyên liệu sản xuất xi măng tại xã Hà Vinh, huyện Hà Trung.

Căn cứ Quyết định số 2674/QĐ-UBND ngày 15/9/2026 của Chủ tịch UBND phường Bim Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu vực khai thác mỏ đá sét làm nguyên liệu sản xuất xi măng của Nhà máy xi măng Long Sơn tại phường Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Để có cơ sở phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu vực khai thác mỏ đá sét làm nguyên liệu sản xuất xi măng của Nhà máy xi măng Long Sơn tại phường Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa, UBND phường Bim Sơn xin ý kiến Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp môi trường Thanh Hóa với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích:

1.1. Phạm vi ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Bim Sơn, tỉnh Thanh Hoá (ranh giới theo Giấy phép khai thác khoáng sản số 309/GP-BTNMT ngày 29/01/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

- Phía Bắc, Nam, Đông: giáp đất lâm nghiệp;
- Phía Tây: giáp đồi Mân Đan (đất lâm nghiệp)

1.2. Quy mô diện tích khoảng: 86,7ha.

Được giới hạn bởi 330 điểm khép góc theo hệ tọa độ VN-2000 (kinh tuyến trực 105°, múi 6°).

2. Tính chất chức năng:

Là khu vực khai thác mỏ đá sét làm nguyên liệu sản xuất xi măng của Nhà máy xi măng Long Sơn tại phường Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Khu vực mỏ được chia thành 03 giai đoạn khai thác, tuần tự trong thời hạn 22 năm.

3. Mục tiêu, quan điểm lập quy hoạch:

3.1. Mục tiêu:

- Lập quy hoạch chi tiết nhằm xác định định hướng phương án để triển khai Dự án khai thác mỏ một cách hợp lý, phù hợp với quy hoạch và hiện trạng khu vực lân cận; Xác định cụ thể ranh giới, phân kỳ khai thác, bố trí không gian công trình phụ trợ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và phương án cải tạo phục hồi môi trường sau khai thác;

- Làm cơ sở pháp lý lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Là cơ sở để thực hiện công tác quản lý dự án, quản lý khai thác khoáng sản theo quy định.

3.2. Quan điểm lập quy hoạch:

- Tuân thủ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Hà Vinh, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030 đã được phê duyệt.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các Quy chuẩn kỹ thuật chuyên ngành khác có liên quan.

- Bố trí công trình đảm bảo khai thác sử dụng trong giai đoạn trước mắt và lâu dài, đảm bảo vệ sinh môi trường, kiến trúc cảnh quan, phát triển bền vững.

- Gắn kết mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu với mạng lưới chung của khu vực tạo thành một hệ thống hoàn chỉnh.

4. Cơ cấu tổ chức không gian

4.1. Phân khu chức năng:

Khu vực chủ yếu là mỏ khai thác đá sét làm nguyên liệu sản xuất xi măng của công ty TNHH Long Sơn.

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT							
TT	TÊN HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SDĐ (lần)	TỶ LỆ (%)
*	TỔNG DIỆN TÍCH		866.642,60				100,0
1	Nhà quản lý điều hành, kho chứa chất thải nguy hại, WC công cộng, trạm BA	CT1	200,00	30-50	1	0,05	0,02
2	Nhà trực; Camera giám sát	CT2	50,00	30-50	1	0,05	0,01
3	Bệ bê tông rửa lốp xe ra-vào mỏ		50,00				0,01
4	Hồ lắng		25.944,30				2,99
	Hồ lắng 1		6.095,00				
	Hồ lắng 2		7.438,40				
	Hồ lắng 3		2.876,70				
	Hồ lắng 4		6.512,00				
	Hồ lắng 5		3.022,20				
5	Bãi tập kết thiết bị	BTB	1.730,00				0,20
6	Cây xanh	CX	1.210,00				0,14
7	Đường nội mỏ		9.506,00				1,10
8	Rãnh thu nước		3.883,50				0,45

9	Khu vực khai thác đá	KTĐ	824.068,80				95,09
*	Đất xây dựng công trình tạm		250,00				
*	Mật độ xây dựng toàn khu		0,03 %				

4.2. Nguyên tắc tổ chức không gian:

Khu vực chủ yếu là mỏ khai thác đá sét làm nguyên liệu sản xuất xi măng của công ty TNHH Long Sơn. Do đó không tổ chức không gian trong khu vực dự án này, chỉ bố trí các khu chức năng tạm thời phục vụ dự án.

4.3. Phân khu chức năng một số công trình chính:

Khu vực gần cửa ra vào của dự án bố trí khu quản lý điều hành, kho chứa chất thải nguy hại, WC công cộng, trạm BA, nhà trực,... đã được xác định trong bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất và được kiểm soát khối lượng vật liệu khai thác qua hệ thống cầu cân của công ty Long Sơn đã được đầu tư xây dựng cách dự án 1,2km về phía Tây trên tuyến đường vận chuyển trước khi vào nhà máy.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông

5.1.1. Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.
- TCVN 4054:2005 Đường ô tô – Yêu cầu thiết kế.
- Quyết định số 916/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Hà Vinh, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.
- Bản đồ địa hình đo vẽ tỷ lệ 1/500.

5.1.2. Nguyên tắc thiết kế:

- Đối với hệ thống đường đối ngoại tuân thủ theo quy hoạch chung xây dựng xã Hà Vinh đã được phê duyệt.
- Đối với các tuyến đường vận chuyển vật liệu trong khu vực dự án thiết kế phù hợp với chức năng sử dụng, khớp nối với các khu chức năng của dự án, kết nối thuận lợi với các tuyến đường đối ngoại ngoài dự án.
- Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu đi lại, liên hệ tốt giữa trong và ngoài khu vực lập quy hoạch.

5.1.3. Giải pháp thiết kế:

Đường phục vụ cho khai thác và vận chuyển vật liệu (đường công vụ) có lòng đường là 9,0m, lề đường mỗi bên 1,0m, nền đường 11,0m (Mặt cắt 1-1)

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

5.2.1. San nền

a. Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-2:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng

kỹ thuật - Công trình thoát nước.

- TCVN 4447:2012 Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu.
- Quyết định số 916/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Hà Vinh, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.
- Bản đồ địa hình đo vẽ tỷ lệ 1/500.

b. Nguyên tắc thiết kế:

- Đảm bảo khớp nối các khu vực có liên quan, đáp ứng nhu cầu khai thác.
- Đảm bảo an toàn địa hình, địa chất, thoát nước.

c. Nội dung thiết kế:

- + Cao độ san nền toàn khu: + 5,0m.

5.3. Quy hoạch cấp điện.

5.3.1. Cơ sở thiết kế

- TCVN 7722-2-3: 2007: Đèn điện phần 2 : Yêu cầu cụ thể. Mục 3: Đèn điện dùng cho chiếu sáng đường phố;
- TCXDVN 259:2001: Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường Đô thị.
- Quy chuẩn xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

5.3.2. Quy hoạch cấp điện

a. Nguồn điện:

Nguồn điện được lấy từ nguồn cấp điện của công ty Long Sơn phía ngoài dự án. Cấp đến 02 trạm biến áp cho dự án có tổng công suất 2200KVA-22/0.4kv (các máy này có gam công suất 1.600 kVA và 600 kVA).

b. Giải pháp chiếu sáng:

Dùng đèn led, công suất 150W- 220V lắp trên cột thép bát giác 11m kết cấu thép mạ kẽm nhúng nóng loại bát giác. Độ chói trung bình đạt 0,8 - 1 Cd/m². Dây dẫn cấp nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng được thiết kế ngầm, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC. Điều khiển hệ thống điện chiếu sáng bằng các tủ điều khiển trọn bộ.

5.4. Quy hoạch cấp nước

Nguồn nước cấp: sử dụng nước hồ lắng 1. Sử dụng bơm chìm biến tần cấp nước cho vòi phun áp lực tự động rửa lốp bánh xe, cấp nước vòi tưới cây, rửa sân đường. Và khu quản lý điều hành, kho chứa chất thải nguy hại, WC công cộng, trạm BA (Qua lọc tổng – cấp cho thiết bị vệ sinh, có sử dụng van điều tiết).

5.5. Quy hoạch thoát nước mưa

Tiêu thoát nước mặt: Nước mưa chủ yếu thoát theo địa hình tự nhiên sau đó được thu gom vào các hồ lắng trong dự án và thoát ra hệ thống mương phía đông dự án sau đó thoát ra Sông Tam Điệp.

Thoát nước mưa khu quản lý điều hành, kho chứa chất thải nguy hại, WC công cộng, trạm biến áp. Bãi tập kết thiết bị sử dụng rãnh, ga thu nước bề mặt. Thu nước mưa thoát ra hồ lắng 1 bằng cống BTCT D400.

5.6. Quy hoạch thoát nước thải

- Sử dụng bể tự hoại Bastaf thoát nước nhà vệ sinh cộng cộng. Sau đó thoát vào ga nước mưa.

- Nước rửa lốp xe ra, vào mỏ: được thu gom xuống bể lắng cát. Sau lắng cát thoát sang ngăn tách mỡ. Nước sau ngăn tách mỡ thoát ra rãnh thoát nước mưa của đường giao thông kết nối.

5.7. Giải pháp bảo vệ môi trường

Việc bảo vệ môi trường trong khai thác khoáng sản đòi hỏi sự kết hợp đồng bộ giữa công nghệ, quản lý và phục hồi. Các giải pháp trọng tâm bao gồm: áp dụng công nghệ khai thác tiên tiến ít phát thải, quản lý và tái sử dụng chất thải triệt để, xử lý nước thải - khí thải, và thực hiện cải tạo, phục hồi môi trường sau khai thác.

- Sử dụng thiết bị, máy móc có công suất lớn, tự động hóa cao để tối ưu hóa việc thu hồi khoáng sản, giảm thiểu tiếng ồn và hạn chế phát sinh bụi.

- Đầu tư công nghệ khai thác, chế biến sâu để nâng cao giá trị tài nguyên, giảm lượng quặng đuôi và chất thải rắn.

- Bố trí hệ thống thu gom và xử lý nước thải mỏ đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường (nước thải sau tuyển rửa) được lưu giữ an toàn trong các hồ có thiết bị chống thấm và ưu tiên công nghệ tái sử dụng nước.

- Thường xuyên tưới nước dập bụi tại các tuyến đường vận chuyển, khu vực khoan nổ mìn. Sử dụng các thiết bị lọc bụi, phun sương tại các trạm nghiền, sàng tuyển.

- Thực hiện phương án cải tạo, phục hồi môi trường sau khi mỏ đóng cửa tạo cảnh quan thành nơi trồng cây xanh.

6. Danh mục, số lượng hồ sơ

6.1. Sản phẩm khảo sát địa hình: sử dụng Bản đồ khảo sát, địa hình tỷ lệ 1/500 được đo vẽ, đảm bảo tiêu chuẩn theo quy định.

6.2. Sản phẩm quy hoạch.

a) Thành phần bản vẽ của đồ án được thể hiện theo tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2000 bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/500. (nếu có)

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.

- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500. (nếu có)

- Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500. (nếu có)

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

b) Thuyết minh và các văn bản kèm theo:

- Thuyết minh đồ án quy hoạch (có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, các văn bản pháp lý liên quan).

- Dự thảo tờ trình, Quyết định phê duyệt,

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

c) Số lượng hồ sơ: 08 bộ.

UBND phường Bím Sơn kính đề nghị Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến, làm cơ sở để UBND phường Bím Sơn triển khai các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND phường (để báo cáo);
- Lưu: VT, KTHT&ĐT, thanhtd.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Xuân Việt