

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ XD & TM
ANH PHÁT - CTCP**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **324** /CV-AP

V/v phối hợp tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đề án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 15, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

Thanh Hóa, ngày **08** tháng 9 năm 2025

Kính gửi: - UBND phường Trường Lâm;

- UBND phường Trúc Lâm.

Thực hiện quy trình lập và trình duyệt đề án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 15, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá. Tổng công ty Đầu tư xây dựng và Thương mại Anh Phát - Công ty cổ phần (sau đây gọi tắt là Tổng Công ty Anh Phát) đề nghị UBND phường Trường Lâm và UBND phường Trúc Lâm phối hợp thực hiện công tác lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đề án lập điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 15, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá theo quy định. Thời gian dự kiến lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đề án quy hoạch từ ngày 8/9/2025 đến ngày 27/9/2025.

Để triển khai công tác lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan, Tổng Công ty Anh Phát dự kiến thời gian tổ chức hội nghị báo cáo nội dung lập quy hoạch ngày từ ngày 8/9/2025 đến ngày 27/9/2025.

(Yêu cầu Công ty TNHH Quy hoạch xây dựng MIỀN BẮC đầu mối gửi hồ sơ, tài liệu liên quan cho UBND phường Trường Lâm và phường Trúc Lâm trước ngày 9/9/2025).

Đề nghị UBND phường Trường Lâm và phường Trúc Lâm quan tâm phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Công ty TNHH QH XD Miền Bắc (p/h)
- Lưu: VT

TỔNG GIÁM ĐỐC


Trịnh Văn Hiệu

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp số 15, Khu kinh tế Nghi 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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

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

Căn cứ Quyết định số 1699/QĐ-TTg ngày 07 tháng 12 năm 2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

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 Nghị quyết số 545/NQ-HĐND ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 15, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4542/SXD-QH ngày 21 tháng 6 năm 2024 về việc đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 15, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 1801/TTr-BQLKKTNS&KCN ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 15, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, diện tích lập quy hoạch

Phạm vi lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính các xã Tân Trường, Phú Lâm, Tùng Lâm, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá. Ranh giới được giới hạn như sau: Phía Bắc và phía Tây giáp đất lâm nghiệp, phía Nam giáp đất lâm nghiệp và đất ở làng xóm, phía Đông giáp tuyến đường Nghi Sơn - Bãi Trành;

Diện tích lập quy hoạch khoảng 721,09 ha.

2. Mục tiêu

Cụ thể hóa Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 1699/QĐ-TTg ngày 07/12/2018.

Hình thành khu công nghiệp để thu hút đầu tư, đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư, với việc đầu tư đồng bộ cơ sở hạ tầng kết nối các khu công nghiệp với các khu chức năng khác trong Khu kinh tế Nghi Sơn và khu vực lân cận, góp phần phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Thanh Hóa và khu vực Bắc Trung bộ.

Bố trí các loại hình công nghiệp phù hợp, hài hoà với tổng thể kiến trúc, đảm bảo yêu cầu về phòng chống cháy nổ, sử dụng đất đai hợp lý, bảo vệ môi trường, đảm bảo sự phát triển bền vững.

3. Tính chất: là khu công nghiệp đa ngành trong đó ưu tiên công nghiệp cơ khí chế tạo, chế biến nông lâm sản và công nghiệp điện tái tạo.

4. Quy mô lao động: khoảng 18.600 người.

5. Cơ cấu và chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích lập quy hoạch khoảng 721,09 ha, trong đó: Đất xây dựng khu công nghiệp: 691,45 ha; đất rừng phòng hộ và mặt nước: 29,64 ha.

5.1. Đất quy hoạch khu công nghiệp

Tổng diện tích đất quy hoạch khu công nghiệp khoảng 691,45 ha, trong đó:

a) Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp: Diện tích 516,11 ha chiếm 74,6%. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao công trình tối đa 05 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần.

b) Đất công trình dịch vụ, tiện ích công cộng: Diện tích 7,73 ha, chiếm 1,1%. Các chỉ tiêu kỹ thuật: mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao công trình tối đa 05 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

c) Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: diện tích 7,35 ha, chiếm 1,1%. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao công trình tối đa 03 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,8 lần.

d) Đất cây xanh: Diện tích 79,87 ha, chiếm 11,6%.

e) Đất giao thông: Diện tích 69,23 ha, chiếm 10,0%.

f) Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Diện tích 11,16 ha, chiếm 1,6%.

5.2. Đất ngoài khu công nghiệp

Tổng diện tích đất ngoài khu công nghiệp khoảng 29,64 ha, trong đó:

a) Đất rừng phòng hộ: diện tích 27,46 ha.

b) Đất mặt nước: diện tích 2,18 ha.

6. Tổ chức không gian

Khu công nghiệp số 15 được chia thành 02 khu: Khu A (khu vực dự án Nhà máy điện mặt trời Thanh Hoá I) diện tích khoảng 229,18 ha nằm phía Bắc của khu công nghiệp; Khu B (Khu công nghiệp Đồng Vàng) diện tích khoảng 491,91 ha nằm phía Nam của khu công nghiệp.

a) Nhà máy, xí nghiệp: đối với Khu A, quy hoạch không gian dự án dựa theo địa hình tự nhiên, giảm thiểu tối việc san gạt địa hình. Đối với Khu B, quy hoạch phân lô các lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp linh hoạt, có thể ghép nối nhiều lô đất để đáp ứng yêu cầu xây dựng của các nhà máy có quy mô lớn. Chú trọng thu hút các doanh nghiệp lớn mang tính chất mỏ neo cho phát triển khu công nghiệp.

b) Khu dịch vụ, tiện ích công cộng: văn phòng điều hành, đội PCCC được bố trí tại trung tâm khu công nghiệp; các công trình như: cơ quan quản lý, cơ sở lưu trú, các công trình dịch vụ thương mại và trưng bày sản phẩm, trung tâm văn hóa thể thao KCN... được bố trí ở gần lối ra, vào của khu công nghiệp.

c) Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: trạm điện, xử lý nước thải... được bố trí riêng biệt cho từng khu (Khu A và Khu B) và được bố trí giáp các tuyến đường giao thông thuận lợi cho việc đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu công nghiệp.

d) Cây xanh: bố trí các khu công viên cây xanh tập trung trong khu công nghiệp tại các khu vực trung tâm, kết hợp hài hòa với các khu vực đất rừng phòng hộ được giữ lại tạo thành những mảng xanh mát lớn, cảnh quan và góp phần cải thiện môi trường sinh thái trong khu công nghiệp; ngoài khu cây xanh tập trung, còn bố trí cây xanh tại các dải phân cách, dọc các trục đường giao thông, xung quanh các khu hạ tầng kỹ thuật và dải cây xanh cách ly tối thiểu 10 m, đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường và mỹ quan cho khu công nghiệp.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch san nền

- Khu A: Phương án san nền chủ yếu là san gạt bám theo cao độ tự nhiên, chênh cao giữa các khu chức năng sử dụng tường chắn bê tông, mái taluy hoặc các biện pháp kỹ thuật khác phù hợp với điều kiện địa chất khu vực.

- Khu B, giữ nguyên cao độ khu vực đồi núi cao phía Tây, san gạt tạo mặt bằng theo từng khu chức năng, chênh cao giữa các khu chức năng sử dụng tường chắn bê tông, mái taluy hoặc các biện pháp kỹ thuật khác phù hợp với điều kiện địa chất khu vực.

7.2. Quy hoạch thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa khu công nghiệp là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, được thiết kế tự chảy. Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo phù hợp với hiện trạng thoát nước của khu vực, các quy hoạch và các dự án xung quanh, không bị ngập úng, khả năng tiêu thoát nhanh, hiệu quả. Mạng lưới thoát nước mưa được chia làm 02 lưu vực:

- Lưu vực 1: Khu A, nước mưa được tập trung về cống hộp qua đường Nghi Sơn - Bãi Trành và đường cao tốc Bắc - Nam về hồ Khe Dứa.

- Lưu vực 2: Khu B, nước mưa tập trung về cống hộp qua đường Nghi Sơn - Bãi Trành và đường cao tốc Bắc - Nam về sông Tuấn Cung.

7.3. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại: Đường Nghi Sơn - Bãi Trành được cải dịch hướng tuyến theo dự án xây dựng đường bộ cao tốc Bắc - Nam tiếp giáp phía Đông dự án.

b) Giao thông nội bộ: Khu công nghiệp được thiết kế với 04 trục giao thông chính theo hướng Đông Tây và tuyến đường gom của khu công nghiệp theo hướng Bắc Nam kết nối với đường Nghi Sơn - Bãi Trành. Hệ thống giao thông khu công nghiệp được chia thành 08 mặt cắt với quy mô mặt cắt ngang từ 18,5 - 62,0 m. Quy mô mặt cắt đường được tính toán phù hợp về số lượng và bề rộng các làn xe, đảm bảo lưu lượng, vận tốc của các phương tiện tham gia. Hành lang các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo khả năng bố trí hệ thống đường dây, đường ống, tuynen...

7.4. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước khu công nghiệp: $Q = 16.500,0 \text{ (m}^3/\text{ngđ)}$.

- Nguồn nước cấp cho khu công nghiệp được lấy từ Nhà máy nước Thăng Thọ, huyện Nông Cống. Trước mắt, khi Nhà máy nước Thăng Thọ, huyện Nông Cống chưa hoàn thành, khu công nghiệp được cấp nước tạm từ Nhà máy nước tại hồ Quế Sơn.

- Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng vòng kết hợp mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sản xuất, sinh hoạt, cứu hỏa và mọi nhu cầu khác. Đường ống cấp nước chạy dọc theo các tuyến đường giao thông và đi ngầm dưới vỉa hè. Trên các trục đường có ống cấp nước chính sẽ đặt các trụ cứu hỏa, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 100 - 150 m.

7.5. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu sử dụng điện khu công nghiệp khoảng: 380,5 MVA. Xây dựng mới 02 Trạm biến áp 110 kV, gồm: Trạm biến áp số 1 (Đồng Vàng 1) công suất 3x63 MVA và Trạm biến áp số 2 (Đồng Vàng 2) công suất 3x63 MVA cấp điện cho Khu B; dự phòng thêm 01 máy 63 MVA cho Trạm biến áp số 2 để cấp điện bổ sung cho Khu B và khu đất xen kẹp giữa Khu B và Nhà máy điện mặt trời Thanh Hoá I khi có nhu cầu (phù hợp với định hướng Quy hoạch tỉnh Thanh Hoá). Trạm biến áp số 3 là trạm biến áp của dự án Nhà máy điện mặt trời Thanh Hoá I.

- Nguồn điện: các Trạm biến áp: số 1 và số 2 được đấu nối với đường dây 110 kV phía Đông khu công nghiệp và được cấp bổ sung từ Trạm biến áp 220 MVA Đồng Vàng công suất 500 MVA cho giai đoạn sau năm 2025 (theo Quy hoạch Điện VIII). Nguồn điện cấp cho Nhà máy điện mặt trời Thanh Hoá I từ trạm biến áp của nhà máy (Trạm biến áp số 3).

- Mạng lưới trung áp: gồm các tuyến 35/22 kV được quy hoạch đi dọc trục đường giao thông, dải cây xanh cách ly cấp cho các Trạm biến áp 35(22)/0,4 kV. Mạng lưới điện trung áp quy hoạch mạng lưới vòng. Xây dựng mới các Trạm biến áp 35(22)/0,4 kV bố trí phù hợp trong từng khu.

- Lưới điện chiếu sáng: đường dây hạ áp cấp điện chiếu sáng trong là hệ thống cáp ngầm 0,4 kV đi dọc vỉa hè, giải phân cách đường giao thông

7.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu xử lý nước thải khu công nghiệp: $Q = 13.700 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải, trong đó: Trạm xử lý nước thải số 01 có công suất khoảng $9.600 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, đặt ở khu vực phía Nam khu công nghiệp; Trạm xử lý nước thải số 02 có công suất khoảng $4.100 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ đặt ở khu vực phía Bắc khu công nghiệp.

- Mạng lưới đường ống: Mạng lưới đường ống được quy hoạch phủ khắp với mục đích thu gom toàn bộ nước thải khu công nghiệp về các trạm xử lý. Mạng lưới đường ống quy hoạch tuân thủ các quy định, quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành cũng như các yêu cầu và nguyên tắc vạch tuyến mạng lưới.

b) Vệ sinh môi trường:

Tổng lượng chất thải rắn khu công nghiệp khoảng: 159 tấn/ngđ. Chất thải rắn trong sẽ được tập kết về trạm trung chuyển được bố trí ở phía Đông Nam khu công nghiệp, tại đây chất thải rắn được phân loại và đưa đến Khu xử lý chất thải rắn tại xã Trường Lâm.

7.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

a) Mạng điện thoại cố định, Internet cố định: xây dựng 01 trạm truy nhập vệ tinh; xây dựng các tuyến cáp quang ngầm dọc các tuyến giao thông từ trạm trung tâm về trạm vệ tinh trong khu vực lập quy hoạch.

b) Mạng thông tin di động: xây dựng các cột ăng ten thu phát sóng thông tin di động dùng chung cho các doanh nghiệp viễn thông. Phạm vi bán kính phủ sóng của 01 trạm từ 300 - 500 m, đáp ứng nhu cầu cung cấp dịch vụ thông tin di động băng thông rộng tốc độ cao, dự kiến trong khu vực cần bố trí 06 vị trí để xây dựng cột ăng ten.

c) Mạng truyền dẫn: mạng cáp được xây dựng ngầm hóa toàn bộ các tuyến cáp dọc các tuyến đường chính, đường nội bộ trong khu vực. Hệ thống cáp chính được bố trí đi trong ống nhựa PVC đường kính D110, những đoạn qua đường dùng ống thép hoặc ống nhựa chịu lực.

8. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường và phòng chống thiên tai

8.1. Tác động môi trường khi thực hiện quy hoạch

Các mục tiêu quy hoạch được xây dựng phù hợp với các vấn đề và mục tiêu môi trường để tạo dựng một khu công nghiệp phát triển bền vững về môi trường. Khi thực hiện quy hoạch có 02 tác động xảy ra đó là khi thi công và khi khu công nghiệp đi vào hoạt động.

a) Tác động đến môi trường đất: tác động lớn nhất đến môi trường đất sẽ là hoạt động đào đắp, nạo vét san nền làm thay đổi tính chất cơ lý của đất, thay đổi dòng chảy của khu vực. Hoạt động công nghiệp sẽ phát sinh chất thải, nước thải ra môi trường nước, đất, không khí.

b) Tác động đến môi trường nước: tác động trực tiếp đến môi trường nước là nước thải do quá trình sản xuất và sinh hoạt của công nhân. Các hoạt động san nền làm thay đổi cấu trúc mặt phủ, thay đổi chế độ thủy văn (khả năng giữ nước, thời gian tập trung nước về cuối nguồn).

c) Tác động đến môi trường không khí, tiếng ồn: khí thải do các hoạt động sản xuất; khí thải từ các hoạt động giao thông vận tải; hoạt động của khu công nghiệp sẽ tác động rất mạnh đến môi trường không khí, tiếng ồn khu vực.

d) Tác động đến môi trường CTR: lượng CTR lớn qua các hoạt động sản xuất công nghiệp sẽ gây áp lực cho hệ thống vận chuyển, phát sinh nguy cơ ô nhiễm dọc tuyến đường ra khu xử lý tập trung.

đ) Tác động đến hệ sinh thái: hoạt động nạo vét, san nền làm thay đổi hệ sinh thái đất, hệ sinh thái rừng. Tiếng ồn của khu công nghiệp sẽ ảnh hưởng đến tập tính sinh hoạt của các loài động vật.

e) Tác động đến kinh tế - xã hội: vấn đề tập trung một lượng lớn lao động cũng đặt ra các vấn đề về kiểm soát an ninh trật tự, an toàn lao động, dịch bệnh.

8.2. Biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục

a) Lồng ghép mục tiêu bảo vệ môi trường trong các định hướng quy hoạch: đảm bảo tỷ lệ cây xanh, mặt nước trong khu công nghiệp cũng như từng nhà máy. Phân nhóm theo mức độ ô nhiễm các xí nghiệp sản xuất để bố trí các cụm nhà máy gần nhau, có giải pháp thích hợp cho từng cụm. Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

b) 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. 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.

c) Bảo vệ môi trường nước: thu gom và xử lý triệt để nước thải công nghiệp, nước thải sinh hoạt, xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường (giải pháp thu gom và xử lý nước thải theo quy hoạch). Không xả nước thải chưa xử lý, nước thải xử lý chưa đạt tiêu chuẩn ra nguồn.

d) Bảo vệ môi trường không khí: khống chế ô nhiễm ngay tại nguồn phát sinh ra chất thải, 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. Thực hiện các giải pháp kỹ thuật nhằm hạn chế ô nhiễm tại các nhà máy. Trồng cây xanh trong khuôn viên nhà máy và khu công nghiệp.

đ) Giảm thiểu CTR: thực hiện phân loại CTR tại nguồn và mô hình sản xuất sạch 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.

e) Bảo vệ hệ sinh thái: có kế hoạch thi công hợp lý, hạn chế tối đa tiếng ồn, rung chấn ảnh hưởng đến hệ sinh vật tồn tại trong khu vực. Phục hồi hệ rừng, thực vật tại những vị trí không cần sử dụng, thuận lợi đóng vai trò rất quan trọng trong đảm bảo đa dạng sinh thái.

f) Giảm thiểu ảnh hưởng kinh tế - xã hội: khi khu công nghiệp triển khai, hoạt động sẽ ảnh hưởng đến tất cả các hộ dân, doanh nghiệp đang sinh sống trong khu vực. Cần tính toán các phương án tái định cư, công tác đền bù phải được tiến hành thỏa đáng. Đào tạo nghề cho những người có nhu cầu, ưu tiên bố trí việc làm cho người trong diện giải tỏa vào làm việc trong khu công nghiệp.

k) Xây dựng kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát tác động môi trường.

8.3. Phòng, chống thiên tai

- Thực hiện tốt công tác quản lý, không để lấn chiếm hành lang bảo vệ, đảm bảo khả năng tiêu thoát, thường xuyên kiểm tra, nạo vét, khơi thông lòng dẫn các tuyến kênh, mương thoát nước chính.

- Tăng cường năng lực chỉ huy phòng chống thiên tai và tìm kiếm cứu nạn.
- Tuyên truyền, giáo dục cộng đồng, đầu tư công tác cảnh báo.
- Tăng cường năng lực cho cộng đồng về giảm nhẹ thiên tai.

9. Bố trí tái định cư, nhà ở công nhân và di dời mồ mả

9.1. Tái định cư

Tổng diện tích đất khu tái định cư khoảng 12,17 ha, được chia thành 02 khu, cụ thể như sau:

- Các hộ thuộc xã Phú Lâm được bố trí vào Khu đô thị Phú Lâm, tại các lô đất từ TDC:01 đến TDC:06, với tổng diện tích khoảng 7,48 ha.

- Các hộ xã Tùng Lâm được bố trí vào Khu dân cư Tùng Lâm, tại lô đất TĐC-01, diện tích khoảng 4,69 ha.

9.2. Nhà ở công nhân

Dự kiến bố trí khoảng 13,07 ha đất nhà ở xã hội tại Khu đô thị Phú Lâm, tại các lô đất từ NXH 01 đến NXH 05.

9.3. Di dời mỏ mả

Mỏ mả nằm trong khu công nghiệp được di chuyển về khu nghĩa trang nhân dân (NT-02) tại phường Xuân Lâm và phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn. Khi hình thành khu nghĩa trang phía Nam Khu kinh tế Nghi Sơn thì mỏ mả còn lại trong khu công nghiệp sẽ được di dời về khu nghĩa trang này.

10. Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng

Ban hành Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 15, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các KCN có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và UBND thị xã Nghi Sơn tổ chức công bố, công khai nội dung quy hoạch phân khu xây dựng chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt; tổ chức kêu gọi đầu tư theo quy hoạch được phê duyệt.

- Tham mưu tổ chức thực hiện cấm mốc giới theo quy hoạch xây dựng được duyệt theo quy định.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ quy hoạch phân khu xây dựng cho Sở Xây dựng, Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa và chính quyền địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt.

2. UBND thị xã Nghi Sơn có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp và các cơ quan liên quan kiểm tra, quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt và quản lý quy hoạch theo quy định của pháp luật.

- Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan được giao, bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt.

3. Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa đăng tải nội dung phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng 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. Sở Xây dựng và các ngành chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ cụ thể của mình có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo đúng quy hoạch và quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành 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, Tài chính, Công Thương; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa; Chủ tịch UBND thị xã Nghi 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);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c Ủy viên UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H9.(2024)QDPDQHPK KCN số 15

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



Mai Xuân Liêm

Số: **282** /BC-AP

Thanh Hóa, ngày **01** tháng 08 năm 2025

V/v đề nghị được tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp 15, khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

Kính gửi: UBND tỉnh Thanh Hoá.

Lời đầu tiên, Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát – Công ty cổ phần (sau đây gọi tắt là Tổng Công ty Anh Phát) xin cảm ơn quý UBND tỉnh Thanh Hoá đã giúp đỡ, hỗ trợ Tổng Công ty chúng tôi trong thời gian qua.

Dự án khu Công nghiệp Đồng Vàng đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư và nhà đầu tư tại Quyết định số 362/ QĐ-TTg ngày 18/03/2022; Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 540/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 07/11/2024 và Cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5772415254 chứng nhận lần đầu ngày 18/4/2022; Chứng nhận thay đổi lần thứ 02 ngày 07/01/2024.

Tình hình triển khai thực hiện dự án khu Công nghiệp Đồng Vàng:

- Về công tác GPMB:

Tổng diện tích Dự án được phê duyệt là **491,9ha**; tổng diện tích cần GPMB của dự án là: **431,46 ha** (Diện tích Dự án sau khi đã trừ: Diện tích rừng tự nhiên 27,4ha; diện tích của Dự án số 1 – Tổ hợp hoá chất Đức Giang Nghi Sơn 30,0ha và diện tích của Công ty TNHH Thanh Thành Đạt thực hiện dự án Nhà máy chế biến gỗ xuất khẩu, xưởng cán tôn Nghi Sơn 3,04ha). Tới nay dự án đã được UBND thị xã Nghi Sơn ban hành văn bản xác nhận hoàn thành công tác GPMB với tổng diện tích là: **299,11ha/431,46ha (Đạt tỷ lệ 69%)**

- Về công tác thuê đất: Dự án đã được cơ quan Quản lý nhà nước ký hợp đồng thuê đất, giao đất với tổng diện tích là: **212,84ha/431,46ha (Đạt tỷ lệ: 49%)**

- Về công tác cấp Giấy phép xây dựng hạng mục san nền, gia cố mái taluy: Dự án đã được cấp Giấy phép xây dựng là: **212,84 ha**

- Về Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là: **140,93ha**.

Tổng Công ty Anh Phát xác định Dự án khu Công nghiệp Đồng Vàng là Dự án trọng tâm, cốt lõi và chiến lược nên Tổng Công ty Anh Phát luôn tập trung tối đa



nguồn lực về tài chính, vật tư xe máy để thực hiện Dự án. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện chúng tôi đang gặp một số bất cập sau:

+ Tuyến đường DO3: Đoạn cuối nối tiếp với tuyến đường NO3: Do chiều cao Taluy đào rất lớn khoảng 80m, cấu tạo địa chất phức tạp, mái Taluy nền đào phải thay đổi 1:2,5 dẫn đến diện tích Taluy chiếm dụng lớn, nguy cơ sạt trượt cao mất an toàn giao thông. Vì vậy Chúng tôi đề xuất bỏ đoạn tuyến đường này.

+ Đoạn tuyến đường D02 từ nút giao N10 đến N7 và toàn bộ tuyến đường N02: Do chiều cao Taluy đắp lớn, phương tiện không tiếp cận được với các phân lô, không có hiệu quả khi xây dựng 02 tuyến đường này. Thay vào đó là việc bổ sung các tuyến đường mới, tiếp cận tới các phân lô mới. Vì vậy Chúng tôi đề xuất bỏ đoạn tuyến đường D02 từ nút giao N10 đến N7 và toàn bộ tuyến đường N02.

+ Ngoài ra để tổ chức thi công dự án được thuận lợi cũng như thuận tiện cho việc xúc tiến đầu tư dự án chúng tôi cần được thay đổi bổ sung một số nội dung sau:

* Thay đổi mặt cắt tuyến đường N03: Quy mô 6 làn xe, Mặt cắt ngang 39m, giữa là kênh thoát nước mưa chính của lưu vực phía Tây, cuối tuyến giữ nguyên MC đường cũ 22m do nhu cầu phục vụ giảm (Lô CN3 và 1 phần Lô CN11).

* Do nhu cầu thuê đất của các nhà đầu tư thứ cấp cần phân lô nhỏ hơn. Vì vậy cần Bổ sung các tuyến đường xương cá để tiếp cận được các lô đất.

* Thay đổi cao độ san nền: Lý do: Giảm chiều cao đắp của Taluy giáp tuyến đường D02 từ +41m về +30m, nhằm đảm bảo an toàn công tác đắp cao và an toàn tuyến ống nước thô dọc đường Nghi Sơn Bãi Trành.

* Thay đổi vị trí Trạm bơm PCCC (TCN-01): Chuyển về vị trí gần CN-03: Lý do: Do vị trí TCN-01 nằm trên khu vực khe sạt trượt.

* Thay đổi vị trí lô QLDH và Bãi đỗ xe P3: Do chiều cao nền đắp tại lô đất quản lý điều hành (QLDH) khoảng 14m, nên cần thay đổi đến vị trí khu vực nền đất đào để an toàn kết cấu nền móng nhà.

(Xin gửi đính kèm theo văn bản là Bản đồ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: (1) Bản đồ quy hoạch tổng thể mặt bằng sử dụng đất; (2) Bản đồ quy hoạch san nền; (iii) Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng)

Khu công nghiệp Đồng Vàng thuộc phân khu công nghiệp số 15, Khu kinh tế Nghi Sơn được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quyết định số 2630/QĐ-UBND ngày 25/6/2024. Do đó, để thực hiện điều chỉnh, bổ sung các nội dung nêu trên thì phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 15, Khu kinh tế Nghi Sơn. Theo khoản 8 điều 17 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, quy định “Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu chức năng, quy hoạch chi tiết tại

1346802
CÔNG
ÔNG TY
XÂY DỰNG
CÔNG TY
PHÁT
CÔNG TY
PHẦN
G - T. THA

khu vực đã được xác định để thực hiện dự án đầu tư.” và khoản 8 điều 7 Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ, trong đó “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao nhà đầu tư đã được lựa chọn thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp tổ chức lập quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp (nếu cần) tại khu vực đã có quy hoạch chung xây dựng khu công nghiệp.”.

Từ những lý do trên, để triển khai đầu tư thực hiện dự án Khu công nghiệp Đồng Vàng đảm bảo tiến độ phê duyệt. Tổng Công ty Anh Phát kính đề nghị UBND tỉnh Thanh Hoá xem xét cho Tổng Công ty Anh Phát được tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp 15, khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

Rất mong nhận được sự quan tâm giải quyết của Quý UBND tỉnh.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Ban QLKKTNS&KCN (để b/c);
- HĐQT (để b/c);
- Lưu: VP, KH&ĐT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trịnh Văn Hiệu



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:14386 /UBND-CNXXDKH

Thanh Hóa, ngày 26 tháng 8 năm 2025

V/v điều chỉnh Quy hoạch
phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu
công nghiệp số 15, Khu kinh
tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Ban Quản lý KKT Nghi Sơn và các KCN;
- Tổng Công ty ĐTXD&TM Anh Phát - CTCP.

Tổng Công ty Đầu tư xây dựng và Thương mại Anh Phát - Công ty cổ phần có Công văn số 282/BC-AP ngày 01/8/2025 về việc đề nghị lập hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 15, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá. Trên cơ sở đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 7266/SXD-QH ngày 22/8/2025, Phó Chủ tịch UBND tỉnh Mai Xuân Liêm thống nhất và có ý kiến chỉ đạo như sau:

1. Tổng Công ty Đầu tư xây dựng và Thương mại Anh Phát - Công ty cổ phần căn cứ các quy định về điều chỉnh quy hoạch tại Điều 45, Điều 46, Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 để tổ chức thực hiện lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 15, Khu kinh tế Nghi Sơn (theo phạm vi ranh giới thuộc Khu công nghiệp Đồng Vàng đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư và nhà đầu tư tại Quyết định số 362/QĐ-TTg ngày 18/03/2022).

2. Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp có trách nhiệm tổ chức rà soát quy hoạch; thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu nêu trên theo thẩm quyền; hướng dẫn Tổng Công ty Đầu tư xây dựng và Thương mại Anh Phát - Công ty cổ phần thực hiện các thủ tục biến động tài chính về đất đai khi điều chỉnh quy hoạch theo quy định của pháp luật (nếu có)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
 - Chánh VP, các PCVP UBND tỉnh;
 - Các Sở: Tài chính, NNMT, CT;
 - UBND phường Trúc Lâm;
 - UBND xã Trường Lâm;
 - Lưu: VT, CNXXDKH.
- H45(2025).CT DC QHPK KCN 15

**TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG**



Lê Việt Hiếu