

Số: /QĐ-UBND

Ngọc Liên, ngày tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cơ sở sản xuất,
gia công phụ kiện ngành may mặc, giày da Nam Phát tại xã Ngọc Liên,
tỉnh Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NGỌC LIÊN

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

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;

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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 10/2025/TT-BXD ngày 14/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng;

Căn cứ 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 Quyết định số 1218/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành, được thay thế trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Văn bản số 4446/SKHĐT-ĐTDN ngày 04/7/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc thông báo kết quả giải quyết hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Cơ sở sản xuất, gia công phụ kiện ngành may mặc, giày da và cơ sở sản xuất viên nén mùn cưa Nam Phát tại xã Lộc Thịnh, huyện Ngọc Lặc của Công ty cổ phần Nam Phát Thanh Hóa;

Căn cứ Văn bản số 6239/SXD-QH ngày 29/7/2025 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cơ sở sản xuất, gia công phụ kiện ngành may mặc, giày da Nam Phát tại xã Ngọc Liên, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 853/QĐ-UBND ngày 14/3/2025 của UBND huyện Ngọc Lặc về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cơ sở sản xuất, gia công phụ kiện ngành may mặc, giày da Nam Phát tại xã Lộc Thịnh, huyện Ngọc Lặc của Công ty cổ phần Nam Phát Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Công ty cổ phần Nam Phát Thanh Hoá tại Tờ trình số 55/TTr-NP ngày 04/7/2025 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cơ sở sản xuất, gia công phụ kiện ngành may mặc, giày da Nam Phát tại xã Ngọc Liên, tỉnh Thanh Hóa; báo cáo thẩm định số /TĐ-KT ngày /8/2025 của phòng Kinh tế xã Ngọc Liên và hồ sơ kèm theo.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cơ sở sản xuất, gia công phụ kiện ngành may mặc, giày da Nam Phát tại xã Ngọc Liên, tỉnh Thanh Hóa, với nội dung chính sau:

1. Vị trí, phạm vi và quy mô lập quy hoạch

a. Vị trí: Khu đất lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 có vị trí tại làng Cò Chè, xã Ngọc Liên, tỉnh Thanh Hóa. Theo quy hoạch chung xây dựng xã Lộc Thịnh (cũ) đến năm 2030 được UBND huyện Ngọc Lặc (cũ) phê duyệt, khu đất lập quy hoạch có chức năng là đất sản xuất kinh doanh và có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp hành lang đường tỉnh lộ 518D và đất nông nghiệp.
- Phía Nam: Giáp đất núi đá, đất rừng sản xuất và đất nông nghiệp.
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp.
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng, đất sản xuất kinh doanh và đất nông nghiệp.

b. Quy mô:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 84.217,92 m²;
- Diện tích đất được Nhà nước cho thuê đất: 64.554,1 m².
- Diện tích đất thực hiện dự án: 54.822,1 m² (9.732,0 m² còn lại nằm trong quy hoạch đường tỉnh lộ 518D và các phần đất không phù hợp đầu tư).
- Quy mô lao động: Khoảng 800 người.
- Quy mô công suất: Phụ kiện giày dép (khoảng 1.000.000 sản phẩm/năm); Phụ kiện may mặc (khoảng 1.000.000 sản phẩm/năm).

2. Tính chất, chức năng

Là khu sản xuất, gia công phụ kiện phục vụ ngành may mặc, giày dép, túi xách, ba-lô từ nguồn nguyên liệu thô, để thô có sẵn.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch

Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TTBXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng; Quyết định số 853/QĐ-UBND ngày 14/3/2025 của UBND huyện Ngọc Lặc về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cơ sở sản xuất, gia công phụ kiện ngành may mặc, giày da Nam Phát tại xã Lộc Thịnh, huyện Ngọc Lặc. Các chỉ tiêu sử dụng đất như sau:

- Tổng diện tích đất lập quy hoạch: 54.822,1 m².
- Tổng diện tích xây dựng: 30.392,7 m².
- Mật độ xây dựng: 55,44%.
- Tỷ lệ đất cây xanh, mặt nước: 21,65%.
- Tỷ lệ đất giao thông: 20,51%
- Tỷ lệ đất hạ tầng kỹ thuật: 2,40%
- Tầng cao xây dựng: 01-03 tầng.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch có diện tích: 54.822,10 m², được xác định cụ thể cho từng khu chức năng cụ thể như sau:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT						
TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (M2)	Số lượng	Tầng cao	Tỷ lệ (%)
I	Công trình xây dựng		30.392,70			55,44
1	Công trình xây dựng hiện trạng		5.272,10			9,62
	Nhà văn phòng 1	N1	2.550,40	01	1	
	Nhà văn phòng 2	N2	99,40	01	1	
	Nhà xưởng sản xuất số 1	N3	2.365,70	01	1	
	Nhà văn phòng 3	N4	136,60	01	1	
	Nhà điện 1	N5	120,00	01	1	
2	Công trình xây dựng mới		25.120,60			45,82
	Nhà nghỉ ca	M-01	1.472,00	01	3	
	Nhà xưởng sản xuất số 2	SX-01	6.950,60	01	2	
	Nhà xưởng sản xuất số 3	SX-02	4.160,00	01	2	
	Nhà xưởng sản xuất số 4	SX-03	6.080,00	01	1	
	Nhà kho	SX-04	3.630,00	01	1	
	Nhà tổng hợp	PT-01	888,00	01	1	
	Nhà điện 2	PT-02	240,00	01	1	
	Nhà xe số 1	PT-03	754,40	01	1	
	Nhà xe số 2	PT-04	930,00	01	1	
	Nhà bơm PCCC	PT-05	15,60	01	1	

II	Công trình hạ tầng kỹ thuật		1.314,80			2,40
1	Công trình xây dựng hiện trạng		331,50			0,60
	Bể nước PCCC	HTKT-01	124,40	01		
	Bể nước PCCC	HTKT-02	207,10	01		
2	Công trình xây dựng mới		983,30			1,79
	Hồ nước PCCC	HTKT-04	468,60	01		
	Khu xử lý nước thải	HTKT-03	514,70	01		
III	Đất cây xanh, mặt nước	CX-MN	11.869,90			21,65
IV	Đất giao thông	GT	11.244,70			20,51
	Tổng diện tích quy hoạch thực hiện dự án (I+II+III+IV)		54.822,10			100,00

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch giao thông

a. Giao thông đối ngoại

Tuyến giao thông đối ngoại là tuyến đường tỉnh lộ 518D tiếp giáp phía Bắc của dự án có mặt cắt lộ giới 42m.

b. Giao thông đối nội

- Xây dựng hệ thống giao thông nội bộ liên hoàn tới các khu sản xuất và các khu điều hành, làm việc.

- Đường giao thông nội bộ thông thoáng giữa các hạng mục công trình thuận tiện cho khu làm việc, điều hành và khu kinh doanh. Sân đường nội bộ kết cấu BTXM, độ dốc dọc đường được tính toán, thiết kế cao nhất là 5%, độ dốc ngang 1,5% hướng về hệ thống thoát nước mưa.

- Các tuyến giao thông đối nội có bề rộng mặt đường dao động từ 5-9m.

5.2. Quy hoạch san nền

- Nền dự án hiện trạng đã được san lấp, cao độ san nền dao động từ +32,5m đến +30,5m.

- Phương án quy hoạch san nền tuân thủ cao độ theo Quy hoạch chung xây dựng xã Lộc Thịnh, huyện Ngọc Lặc (nay là xã Ngọc Liên, tỉnh Thanh Hóa) đến năm 2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 4983/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND huyện Ngọc Lặc.

- Độ dốc san nền được tính toán 0,067 dốc theo hướng từ phía Bắc về phía Nam theo hướng dốc nền tự nhiên, đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Tại các khu vực đắp nền đảm bảo lu lèn đất đúng theo quy chuẩn từng lớp 20,0-25,0cm; hệ số đầm nén K=0,95.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Bố trí rãnh thoát nước mưa dọc theo tuyến đường giao thông trong dự án.

- Toàn bộ hệ thống thoát nước mưa kết nối với nhau qua hố ga, chảy trong rãnh thoát nước và dẫn ra vị trí thoát nước chung của dự án.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa và nước thải được tính toán và thiết kế riêng biệt. Theo đó chiều rộng rãnh thoát nước mưa là BxH (500x700), hướng thoát chảy ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Nước mưa được thu gom bằng các hố ga thu trực tiếp (khoảng cách các ga thu từ 20,0-30,0m) .

- Độ dốc dọc rãnh lấy tối thiểu là 1/B và độ sâu đáy rãnh ban đầu $H = 0,6\text{m}$.

5.4. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu cấp nước của dự án là: $Q = 137 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

- Nguồn cấp nước cho dự án: Từ hệ thống đường ống cấp nước của khu vực chạy dọc tuyến đường tỉnh lộ 518D phía Bắc của dự án. Thời gian đầu, khi hệ thống cấp nước chưa được đầu tư xây dựng, nguồn cấp nước từ nước ngầm qua các hệ thống giếng khoan.

- Hệ thống mạng lưới đường ống thiết kế là mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục và tối từng đôi tượng dùng nước.

- Ống thiết kế là ống HDPE có đường kính từ 40mm - 110mm. Đường ống được thiết kế đi trong hành lang kỹ thuật của các tuyến đường, chiều sâu chôn ống tối thiểu là 0,6m, đỉnh ống có bố trí lưới cảnh báo để đảm bảo mạng lưới đường ống được hoạt động bình thường.

5.5. Quy hoạch cấp điện và điện chiếu sáng

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của dự án là: 802,4 KVA.

- Nguồn điện cấp cho trạm biến áp cấp điện cho công trình được lấy nguồn từ cấp điện theo quy hoạch của khu vực.

- Tuyến điện trung áp xây dựng mới cấp điện cho các trạm biến áp 35/0,4 đi ngầm. Dây dẫn dùng cáp lõi đồng có ký hiệu Cu/XLPE/DSTA/PVC 3x150-35KV chôn trực tiếp trong đất ở độ sâu 0,7m. Phía trên và dưới cáp được rải 01 lớp cát đen. Trên cát đặt 01 lớp gạch chỉ bảo vệ cơ học cho tuyến cáp và lớp lưới ly lông bảo hộ tuyến cáp. Cáp đi ngang qua đường ô tô cần được luồn trong ống thép chịu lực D150 để đảm bảo an toàn.

- Căn cứ nhu cầu sử dụng điện cần xây dựng mới 01 trạm biến áp có tổng công suất 420KVA, đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải.

- Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế từ trạm biến áp đi dọc cấp tới các khu vực yêu cầu, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC 3x95+1x70-1KV đặt ngầm trong hào cáp.

- Sân đường nội bộ được chiếu sáng bằng các cột đèn pha cao 9m kết cấu thép mạ kẽm nhúng nóng loại tròn côn, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC 3x35+1x25.

5.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a. Xử lý nước thải

- Nhu cầu xử lý nước thải của dự án là 125,4 m³/ng.đ.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải đảm bảo công suất xử lý tính toán, đặt ở phía Tây Nam của dự án.

- Nước thải từ quá trình sinh hoạt được xử lý cục bộ tại bể tự hoại bố trí tại mỗi hạng mục công trình phát sinh nước thải. Cùng với nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất cũng được thu gom qua hệ thống thu gom nước thải (hệ kín) bố trí ngầm, chạy theo các trục đường giao thông của dự án, sau đó dẫn về trạm xử lý tập trung của dự án, nước thải sau khi được xử lý đảm bảo theo quy định sẽ được thoát ra mương tiêu thoát hiện trạng tiếp giáp phía Nam dự án.

- Hệ thống thu gom nước thải sử dụng rãnh xây D300, kích thước phù hợp đảm bảo đủ công suất và khẩu độ thoát nước. Có lưới chắn rác trước khi chảy vào hệ thống xử lý nước thải.

b. Xử lý chất thải

- Đối các loại chất thải rắn từ sinh hoạt của công nhân được thu gom riêng. Đối với các loại chất thải rắn có thể tái chế như: Thủy tinh, nhựa, nilon, vỏ đồ hộp,.. được thu gom, phân loại và bán cho các cơ sở thu mua phế liệu trên địa bàn.

- Rác thải sản xuất được tập kết tại các hạng mục công trình và thu gom, di chuyển về khu hạ tầng kỹ thuật của dự án. Tại đây, rác thải được phân loại trước khi được đơn vị thu gom rác thải của khu vực đến thu gom.

5.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn viễn thông thụ động cấp cho khu vực lập quy hoạch được đầu nối từ đường dây trên tuyến đường tỉnh lộ 518D, nối từ trung tâm xã Lộc Thịnh (cũ) nay thuộc xã Ngọc Liên.

- Từ điểm đầu nối, xây dựng tuyến cáp chính cáp tín hiệu đến tủ cáp phân phối IDF trong khu vực quy hoạch. Tủ đầu nối IDF được đặt nổi trên bệ bê tông để đảm bảo vận hành trong mọi điều kiện thời tiết.

5.8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cơ sở sản xuất, gia công phụ kiện ngành may mặc, giày da Nam Phát tại xã Ngọc Liên, tỉnh Thanh Hóa được ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Công ty cổ phần Nam Phát Thanh Hóa có trách nhiệm:

- Phối hợp với UBND xã Ngọc Liên thực hiện công bố, công khai quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được duyệt.

- Hoàn thiện hồ sơ quy hoạch để đóng dấu theo quy định. Lưu trữ hồ sơ, tài liệu đồ án quy hoạch chi tiết cho cơ quan quản lý quy hoạch làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được 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.

- Phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước thực hiện cải dịch, hoàn trả hệ thống hạ tầng kỹ thuật (kênh mương thủy lợi, đường điện.....)

- Thực hiện các thủ tục về đầu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực với cơ quan chủ quản liên quan, thực hiện các hồ sơ thiết kế xây dựng, đất đai, môi trường, phòng chống cháy nổ của dự án theo quy định.

2. Các phòng: Kinh tế, Văn hóa - Xã hội: Theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm tham mưu, hướng dẫn, giám sát việc thực hiện quy hoạch theo quy định.

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cơ sở sản xuất, gia công phụ kiện ngành may mặc, giày da Nam Phát tại làng Cò Chè, xã Ngọc Liên, tỉnh Thanh Hóa đảm bảo các điều kiện để trình phê duyệt theo quy định.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng các phòng: Kinh tế, Văn hóa - Xã hội, Giám đốc Công ty cổ phần Nam Phát Thanh Hóa và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT.

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

Phạm Văn Tùng