

Số: /TB-UBND

Lam Sơn, ngày tháng 01 năm 2026

THÔNG BÁO

Về việc niêm yết công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu tập thể Cán bộ công nhân viên Công ty cổ phần mía đường Lam Sơn, xã Lam Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

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 01/07/2025 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Công văn số 5795/SXD-QH ngày 15/7/2025 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung liên quan đến công tác quy hoạch đô thị và nông thôn; Công văn số 7723/SXD-QH ngày 08/9/2025 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn nội dung lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Công văn số 12154/SNNMT-QLĐĐ ngày 29/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc sử dụng đất, xây dựng công trình tại khu tập thể Công ty cổ phần Mía đường Lam Sơn tại xã Lam Sơn;

Căn cứ Công văn số 14082/UBND-CNVDKH ngày 22/8/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc yêu cầu thực hiện đầy đủ việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư trong công tác lập quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Công văn số 8446/SXD-QLHT ngày 25/9/2025 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng công trình Khu tập thể CBCNV Công ty Cổ phần Mía đường Lam Sơn;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Mía đường Lam Sơn tại xã Lam Sơn tại Tờ trình số 03/CV-ĐLS ngày 06/01/2026 về việc phê duyệt quy hoạch chấp thuận tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu tập thể Cán bộ công nhân viên Công ty cổ phần mía đường Lam Sơn, xã Lam Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Để công khai, minh bạch thông tin trong quá trình lập quy hoạch, tạo sự đồng thuận, ủng hộ của nhân dân trong việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chấp thuận tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu tập thể Cán bộ công nhân viên Công ty cổ phần mía đường Lam Sơn, xã Lam Sơn, tỉnh Thanh Hóa, UBND xã Lam Sơn thông báo niêm yết công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu tập thể Cán bộ công nhân viên Công ty cổ phần mía đường Lam Sơn, xã Lam Sơn với các nội dung cụ thể như sau:

1. Tên và loại hình quy hoạch.

Tên hồ sơ: Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Khu tập thể gia đình cán bộ công nhân viên Công ty cổ phần mía đường Lam Sơn.

Loại hình quy hoạch: Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500.

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

a) Phạm vi ranh giới: Khu đất nghiên cứu lập Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng thuộc địa giới hành chính xã **Lam Sơn**, tỉnh Thanh Hóa.

- Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

+ Phía Bắc, phía Nam: Giáp đường giao thông hiện trạng.

+ Phía Đông: Giáp dân cư hiện trạng.

+ Phía Tây: Giáp Khu xử lý nước thải sinh học, Công ty cổ phần mía đường Lam Sơn.

b) Quy mô diện tích: Diện tích lập quy hoạch là 9.263,5 (m²).

3. Tính chất, chức năng.

Xây dựng khu tập thể gia đình Cán bộ công nhân viên Công ty cổ phần mía đường Lam Sơn phù hợp với các điều kiện phát triển của địa phương trong tình hình mới, đảm bảo các chức năng về môi trường, đáp ứng các yêu cầu về tiêu chuẩn, quy chuẩn và đồng bộ đầu nối về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhằm nâng cao phúc lợi cho người lao công của Công ty và góp phần nâng cao chất lượng đời sống sinh hoạt khu vực nói riêng và trên địa bàn xã nói chung.

4. Phương án quy hoạch Tổng mặt bằng xây dựng.

4.1. Quy mô xây dựng các hạng mục công trình theo Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được thỏa thuận:

- Diện tích đất thực hiện dự án: 9.263,5m².

- Quy mô công trình xây dựng: 47 nhà tập thể dạng cấp IV; Đường giao thông nội bộ; Cây xanh cảnh quan và các hạng mục phụ trợ khác.

4.2. Phương án kiến trúc công trình bổ sung.

Tổ chức không gian kiến trúc của dự án trên cơ sở tối ưu sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu đa dạng cho gia đình của một bộ phận cán bộ công nhân viên chưa đảm bảo điều kiện sinh hoạt cơ bản, tổ chức mạng giao thông nội bộ phù hợp, bố cục các công trình kiến trúc rõ ràng, thuận tiện cho việc sinh hoạt.

Quy định về cos nền xây dựng:

- Các hạng mục: Nhà tập thể (ký hiệu 1-47 trên TMB) có cos nền tầng 1 cao +0,15m so với cos sân đường nội bộ.

Quy mô xây dựng công trình:

- Nhà tập thể: 47 công trình có quy mô 1 tầng, tổng diện tích diện tích xây dựng 3.545,2m². Chiều cao công trình không quá 6m.

Hình thức kiến trúc công trình.

- Trang trí mặt ngoài: Không sơn quét các màu đen, màu tối hoặc quá sặc sỡ, sử dụng quá nhiều màu trên một công trình kiến trúc, trang trí các chi tiết rườm rà, phản cảm.

- Về hình dáng, màu sắc, chi tiết kiến trúc, sử dụng vật liệu công trình đảm bảo trang nhã, hài hòa, phù hợp với tính chất, chức năng công trình.

Các hạng mục đường nội bộ, hạ tầng kỹ thuật theo phương án quy hoạch phù hợp, đảm bảo lưu thông, không lãng phí diện tích và tuân thủ các quy định về PCCC.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

5.1. Quy hoạch giao thông.

- Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, liên hệ tốt giữa trong và ngoài khu vực lập quy hoạch.

- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy phạm và đảm bảo mức đầu tư phù hợp và đạt hiệu quả cao nhất.

- Đường giao thông nội bộ đảm bảo khớp nối thuận lợi giữa các quy hoạch, dự án đang triển khai và phương án quy hoạch chung khu vực.

- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy phạm và đảm bảo mức đầu tư phù hợp và đạt hiệu quả cao nhất. Đảm bảo việc tiếp cận của người dân trong khu vực là thuận lợi nhất.

- Độ dốc dọc được tính toán, thiết kế dưới 3% và khối lượng san lấp xây dựng tuyến đường là nhỏ nhất.

5.2. Quy hoạch cấp điện, cấp nước

*Quy hoạch cấp điện

- Lưới điện hạ áp trong khu vực quy hoạch sử dụng cáp XLPE dọc theo các trục sân đường nội bộ dẫn đến tủ điện phân phối của từng công trình tiêu thụ. Mạng lưới điện 0,4kv sử dụng cáp XLPE với tiết diện 3x16+10mm²

- Chiếu sáng: Vì hệ được chiếu sáng bằng các cột điện cao 7m. Bóng sử dụng bóng LED tiết kiệm điện.

- Hệ thống chiếu sáng điều khiển cấp nguồn và tắt mở tự động bằng 01 tủ điều khiển. Tủ được treo trên thân cột đầu tuyến.

- Nguồn điện sẽ đấu nối với lưới điện hiện trạng đã có trong khu vực.

** Quy hoạch cấp nước.*

- Mạng lưới đường ống được thiết kế kiểu mạng vòng kết hợp nhánh cụt.
- Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước, đường kính ống từ D50:-D60. Trên mạng dịch vụ này được quy hoạch thành mạng hở, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có đồng hồ đo và van khóa không chế.
- Mạng ống cấp được không chế bởi các tê, cút, van khóa.
- Ống cấp nước dịch vụ đầu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thủy.
- Tiêu chuẩn kỹ thuật, thiết kế hệ thống cấp nước theo tiêu chuẩn của đơn vị cung ứng trên địa bàn xã là Công ty TNHH nước sạch Lam Sơn – Sao Vàng.
- Nguồn nước, điểm đầu nối: kết nối vào hệ thống nước sạch hiện trạng đã có trong khu vực.

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

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình sau khi được xử lý ở các bể tự, hồ ga tại từng công trình nhà tập thể, được thu dẫn hệ thống thoát nước chung hiện trạng của khu vực (hệ thống thoát nước khu tập thể trước đây)
- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch: $i \geq i_{\min} = 1/D$.
- Hệ thống thoát nước mưa ở đây được dự kiến là hệ thống thoát nước tự chảy hoàn toàn và kết hợp chung với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.
- Nước mưa được thu về hệ thống ga thu trên các tuyến đường, chảy vào các hệ thống rãnh thoát nước dọc các tuyến đường và đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch chung đã duyệt. Độ sâu rãnh ban đầu đảm bảo khoảng cách từ đỉnh đáy dòng chảy đến nắp hồ ga $\geq 0,5m$, độ dốc cống đảm bảo $\geq 0,3\%$. Khoảng cách các hồ ga đảm bảo $20 \div 30m$
- Quy hoạch hệ thống thoát nước chung tự chảy hoàn toàn. Bố trí tuyến cống thoát nước thải chính và đặt dưới vỉa hè. Nước thải khu vực được thu gom vào các ống BTCT D600 đặt trên vỉa hè dọc tuyến đường giao thông trong khu đất, sau đó được kết nối với hệ thống thoát nước chung của khu vực
- Trên tuyến cống thoát nước bố trí các hố ga thăm để xử lý sự cố, khoảng cách hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước, trung bình khoảng 30-35m/hố. Hố ga được thiết kế đảm bảo kỹ thuật, ngăn mùi.
- Lưu lượng thoát nước thải: lấy bằng 200% lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt.
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: $0,15m^3/\text{người/ngày}$ đêm tương đương $36m^3/\text{ngày}$ đêm. Khối lượng chất thải rắn phát sinh: $1,2 \text{ kg}/\text{người/ngày}$ đêm $\times 220$ người = $265\text{kg}/\text{ngày}$ đêm.
- Rác thải được thu gom 100% chuyển về xử lý tại khu xử lý chất thải.

6. Tổ chức thực hiện

6.1. Giao phòng Kinh tế phối hợp với Công ty cổ phần mía đường Lam Sơn, các phòng, đơn vị có liên quan, Thôn trưởng Thôn 5 lấy ý kiến của cộng đồng dân cư về Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu tập thể Cán bộ công nhân viên Công ty cổ phần mía đường Lam Sơn, xã Lam Sơn theo quy định.

6.2. Công ty cổ phần mía đường Lam Sơn chủ trì, phối hợp với các phòng, đơn vị có liên quan, Thôn trưởng Thôn 5 lấy ý kiến của cộng đồng dân cư về Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu tập thể Cán bộ công nhân viên Công ty cổ phần mía đường Lam Sơn, xã Lam Sơn theo quy định.

6.2. Thôn trưởng Thôn 5 phối hợp với Công ty cổ phần mía đường Lam Sơn, các phòng, đơn vị có liên quan lấy ý kiến của cộng đồng dân cư về Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu tập thể Cán bộ công nhân viên Công ty cổ phần mía đường Lam Sơn, xã Lam Sơn theo quy định.

UBND xã Lam Sơn thông báo để các phòng, cơ quan, đơn vị, toàn thể cán bộ, đảng viên và nhân dân trên địa bàn xã biết, tham gia đóng góp ý kiến./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND xã;
- TTCƯDV công xã (niêm yết, thông tin);
- Công ty cổ phần mía đường Lam Sơn;
- Bí thư Chi bộ, Thôn trưởng các thôn trên địa bàn;
- Các phòng, cơ quan, đơn vị trên địa bàn xã;
- Toàn thể cán bộ, đảng viên và nhân dân;
- Lưu: VP.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đình Hảo