

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ LƯU VỆ**

Số: /UBND-KT

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

Lưu Vệ, ngày tháng năm 2025

V/v chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Xưởng in thêu, may mặc Đức Hòa tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương (nay thuộc xã Lưu Vệ, tỉnh Thanh Hóa).

Kính gửi: Công ty TNHH sản xuất và thương mại Đức Hòa.

UBND xã Lưu Vệ nhận được Tờ trình số 11/TTr-ĐH ngày 12/9/2025 của Công ty TNHH sản xuất và thương mại Đức Hòa về việc xin chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Xưởng in thêu, may mặc Đức Hòa tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương (nay thuộc xã Lưu Vệ, tỉnh Thanh Hóa).  
(Kèm theo hồ sơ).

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của bộ xây dựng; 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 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1331/QĐ-UBND ngày 05/05/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Xưởng in thêu, may mặc Đức Hòa tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương (nay thuộc xã Lưu Vệ);

Căn cứ Công văn số 1002/UBND-KT ngày 07/10/2025 của UBND xã Lưu Vệ về việc xin ý kiến thỏa thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Xưởng in thêu, may mặc Đức Hòa tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương (nay thuộc xã Lưu Vệ); Công văn số 9077/SXD-QH ngày 14/10/2025 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Xưởng in thêu, may mặc Đức Hòa tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương (nay thuộc xã Lưu Vệ); Công văn số 01/GT-ĐH ngày 20/10/2025 của Công ty TNHH sản xuất và thương mại Đức Hòa về việc tiếp thu giải trình ý kiến tham gia về nội dung hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Xưởng in thêu, may mặc Đức Hòa tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương (nay thuộc xã Lưu Vệ);

Căn cứ Thông báo kết luận số 195/TB-UBND ngày 15/12/2025 của Chủ tịch UBND xã Lưu Vệ về phiên họp chuyên đề ngày 15/12/2025 và đã thông qua Hội nghị Ban thường vụ Đảng ủy xã Lưu Vệ tổ chức ngày 18/12/2025.

Sau khi xem xét, UBND xã Lưu Vệ chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Xưởng in thêu, may mặc Đức Hòa tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương (nay thuộc xã Lưu Vệ, tỉnh Thanh Hóa) với những nội dung chính như sau:

**1. Tên tổng mặt bằng:** Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Xưởng in thêu, may mặc Đức Hòa tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương (nay thuộc xã Lưu Vệ, tỉnh Thanh Hóa).

**2. Cơ quan, đơn vị trình chấp thuận:** Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Đức Hòa.

**3. Cơ quan chấp thuận:** Ủy ban nhân dân xã Lưu Vệ.

**4. Đơn vị tư vấn lập tổng mặt bằng:** Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng môi trường Thuận An New.

**5. Địa điểm:** Xã Lưu Vệ, tỉnh Thanh Hóa.

#### **6. Mục tiêu lập quy hoạch**

- Quy hoạch xây dựng tạo tiền đề cho các bước tiếp theo như lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công cũng như đưa quy hoạch vào thực tế.

- Làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn.

#### **7. Phạm vi ranh giới và quy mô khu đất lập quy hoạch**

Khu đất là một phần lô đất thuộc quy hoạch Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (ký hiệu SKC-01; mật độ xây dựng 40-60%; hệ số sử dụng đất 0,4-1,2); có giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất trồng lúa;

- Phía Nam: Giáp đường Tân Định;

- Phía Tây: Giáp đất trồng lúa;

- Phía Đông: Giáp đất quy hoạch sản xuất phi nông nghiệp.

Diện tích lập quy hoạch chi tiết: Khoảng 10.238,7 m<sup>2</sup>.

#### **8. Tính chất, chức năng**

Là nhà máy sản xuất các sản phẩm in thêu, may mặc đáp ứng nhu cầu tiêu thụ của thị trường trong nước và xuất khẩu.

#### **9. Các chỉ tiêu sử dụng đất**

TT	Chỉ tiêu thiết kế hạ tầng kỹ thuật	Chỉ tiêu của đồ án	Chỉ tiêu theo TCVN; QCVN
<b>a</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1	Các khu hạ tầng kỹ thuật tối thiểu	1%	Bảng 2.6; QCVN 01:2021/BXD
2	Giao thông tối thiểu	10%	Bảng 2.6; QCVN 01:2021/BXD
3	Cây xanh tối thiểu nhà máy	20%	Bảng 2.11; QCVN 01:2021/BXD
<b>b</b>	<b>Chỉ tiêu xây dựng</b>		
1	Công trình Xưởng in thêu - may mặc Đức Hòa.		
1.1	Tầng cao trung bình	01-02 tầng	Quy hoạch chung xã Quảng Định
1.2	Mật độ xây dựng	40%-60%	Quy hoạch chung xã Quảng Định
<b>c</b>	<b>Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>		
2	Cấp điện		
2.1	Cấp điện cho sản xuất công nghiệp giấy da, may mặc	160 KW/ha	Bảng 2.29; QCVN 01:2021/BXD
3	Cấp nước		
3.1	Nước sạch dùng cho nhà, công trình công cộng, dịch vụ khác	Tối thiểu 2 lít/m <sup>2</sup> sản/ngày đêm	Mục 2.10.2; QCVN 01:2021/BXD
3.2	Nước sạch dùng các công trình công cộng, dịch vụ	Tối thiểu 20m <sup>3</sup> /ha/ngày đêm	
4	Thoát nước	Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt	
5	Xử lý chất thải	0,9 kg/người-ngày	Bảng 2.23; QCVN 01:2021/BXD
6	Rác thải	Thu gom và xử lý 100%.	

## 10. Tổ chức không gian, phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất

### 10.1. Tổ chức không gian

Thiết kế, bố trí các công trình trong dự án phải hợp lý và chính xác về hướng gió và hướng nắng, nhằm đáp ứng nhu cầu thiết kế công trình phù hợp với điều kiện khí hậu và địa hình tự nhiên.

Bố cục không gian kiến trúc hợp lý, có nhịp điệu, có những khoảng không gian đóng mở, có sự chuyển đổi hợp lý về hình khối kiến trúc, giữa công trình và khuôn viên cây xanh.

Lối tiếp cận chính vào dự án từ trục đường ven biển hiện trạng phía Nam khu vực lập quy hoạch, trên cơ sở lối vào đó tổ chức hệ thống sân đường nội bộ tạo thành mạng kín, đảm bảo tiếp cận thuận lợi đến từng khu chức năng của dự án.

Hệ thống cây xanh được bố trí phân tán, xen lẫn giữa các công trình và hệ thống sân đường nội bộ.

## 10.2. Phân khu chức năng

*Khu đất xây dựng các công trình chính:*

Bao gồm các công trình: Nhà điều hành, nghỉ ca; Nhà sản xuất 1; Nhà sản xuất 2; Nhà nồi hơi, kho; Nhà bơm, máy phát ; Nhà để xe 1; Nhà để xe 2 Nhà vệ sinh, kỹ thuật. Tổng diện tích đất các công trình chính là 6.059,00 m<sup>2</sup>.

*Khu đất xây dựng các công trình phụ trợ:*

Bao gồm các công trình: Nhà bảo vệ; Trạm biến áp(trạm treo); bể nước PCCC(ngầm); bể xử lý nước thải(ngầm). Tổng diện tích đất công trình phụ trợ là 20,00m<sup>2</sup>

Khu đất trồng cây xanh, hạ tầng kỹ thuật: Được bố trí phân tán, xen lẫn giữa các công trình và hệ thống sân đường nội bộ. Xây dựng hệ thống vườn hoa, cây xanh, đường dạo tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu cho Dự án. Tổng diện tích đất cây xanh là 2.080,0m<sup>2</sup>.

*Đất sân đường nội bộ:*

Bao gồm sân đường nội bộ; Đường dân sinh; Mương thoát nước. Tổng diện tích là 2.079,70 m<sup>2</sup>.

## 10.3. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

<b>KH</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Tầng cao</b>	<b>Diện tích XD (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Diện tích sàn (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>I</b>	<b>Công trình chính</b>		<b>6.059,00</b>	<b>10.130,00</b>	<b>59,18</b>
1	Nhà điều hành, nghỉ ca	2	231,00	462,00	2,26
2	Nhà sản xuất 1	2	2880,00	4320,00	28,13
3	Nhà sản xuất 2	2	2400,00	4800,00	23,44
4	Nhà nồi hơi, kho	1	160,00	160,00	1,56
5	Nhà bơm, máy phát	1	28,00	28,00	0,27

6	Nhà để xe 1	1	150,00	150,00	1,47
7	Nhà để xe 2	1	150,00	150,00	1,47
8	Nhà vệ sinh, kỹ thuật	1	60,00	60,00	0,59
<b>II</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật (ngâm)</b>		<b>20,00</b>	<b>20,00</b>	<b>0,20</b>
9	Nhà bảo vệ	1	20,00	20,00	0,20
10	Trạm biến áp (trạm treo)	-	-	-	-
11	Bể nước PCCC (ngâm)	-	168,00	-	-
12	Bể xử lý nước thải (ngâm)	-	24,00	-	-
<b>III</b>	<b>Cây xanh, bồn hoa</b>	-	<b>2080,00</b>	-	<b>20,32</b>
<b>IV</b>	<b>Sân đường bê tông</b>	-	<b>2.079,70</b>	-	<b>20,31</b>
	<b>DIỆN TÍCH XÂY DỰNG</b>		<b>6.059,00</b>	<b>10.130,00</b>	
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>10.238,70</b>		<b>100,00</b>

## 11. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

### 11.1. Chuẩn bị kỹ thuật xây dựng

#### a. San nền:

Khu vực lựa chọn xây dựng khu vực quy hoạch có cao độ san nền lựa chọn trên cơ sở đảm bảo khả năng thoát nước mặt và đảm bảo khối lượng công tác đất tối thiểu.

Cao độ san nền cao nhất: 3.40m.

Cao độ san nền thấp nhất: 3.10m.

Độ dốc san nền: 0,05-05%;

#### b. Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống công riêng hoàn toàn. Theo đó hướng thoát nước chính là hướng dốc san nền.

- Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng mương tấm đan có kích thước B300 chạy dọc các tuyến đường trong khu vực. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là 1/B. Bố trí hố thu nước trực tiếp dọc các tuyến đường, có khoảng cách 30-50m.

- Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

- Hướng thoát nước chính: Nước mưa được thu tập trung về hồ điều hòa trong khu vực sau đó thoát ra hệ thống rãnh thoát nước mặt đường.

### 11.2. Quy hoạch giao thông

#### Tim đường:

Tim các tuyến đường được xác định tại các nút giao và các đỉnh đường cong theo hệ toạ độ nhà nước (Chi tiết xem bản vẽ).

Độ dốc ngang đường.

Để đảm bảo cho việc thoát nước được nhanh chóng, độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè là 2%.

*Độ dốc dọc.*

Độ dốc dọc đường thiết kế đảm bảo cho việc đi lại an toàn và thoát nước tốt chỉ số áp dụng  $0,01 > i_{tk} > 0,0002$ .

*Mặt cắt ngang các tuyến đường đối ngoại:*

- Lộ giới: 20,5 m;
- Lòng đường: 10,5 m; hè  $5 \times 2 = 10$ m.

*Mặt cắt ngang các tuyến đường nội bộ:*

Đường giao thông nội bộ của dự án được thiết kế lộ giới tối thiểu 4,0m đảm bảo đường đi cho xe phòng cháy. Cấu tạo bê tông hoặc lát gạch tạo cảnh quan.

11.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nhu cầu sử dụng nước: 160m<sup>3</sup>/ngđ;
- Nguồn nước: Nước được lấy từ đường ống D110 dọc đường Tân Định theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Định (nay là xã Lưu Vệ) đến năm 2030.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hoả và mọi nhu cầu khác.

11.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng, hạ tầng viễn thông

*Cấp điện, chiếu sáng:*

Nhu cầu: Tổng nhu cầu sử dụng điện toàn khu khoảng 168,00 kVA

Nguồn điện:

- Đầu nối từ tuyến đường dây hiện trạng chạy dọc đường Tân Định về vị trí dự án.
- Lưới điện hạ thế: Bố trí đi ngầm dưới sân đường hoặc khuôn viên, cấp điện đến các công trình từ lưới điện hạ thế cạnh dự án.

- Lưới điện hạ áp trong khu vực quy hoạch được sử dụng cáp ngầm XLPE dọc theo các trục đường chính dẫn đến tủ điện phân phối của từng khu tiêu thụ. Mạng lưới điện 0,4kv sử dụng cáp ngầm XLPE với tiết diện từ  $3 \times 35 + 25$ mm<sup>2</sup> đến  $3 \times 90 + 75$ mm<sup>2</sup>.

- Chiếu sáng: Bãi, sân đường được chiếu sáng bằng các cột cao áp cao 8m kết cấu thép mạ kẽm nhúng nóng loại bát giác, rời cần. 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 lắp trong TBA bằng giá treo.

*Hạ tầng viễn thông:*

- Nguồn viễn thông: Được đầu nối hệ thống hạ tầng viễn thông khu vực lập quy hoạch thuộc hệ thống hạ tầng viễn thông xã Lưu Vệ.

- Toàn bộ cáp viễn thông được luồn trong ống nhựa PVC D65/50 đi ngầm dưới sân hoặc khuôn viên.

#### 11.5. Thoát nước thải

- Chất thải rắn sinh hoạt: Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt là 400 người x 0,9kg/người/ngđ = 0,36 tấn/ngđ. Được thu gom 100% chuyên về xử lý tại khu vực xử lý rác.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt từ nhà vệ sinh được xử lý qua bể tự hoại đạt định mức xả thải theo quy định sau đó thoát về hệ thống thoát nước hiện trạng chạy dọc đường ven biển hiện trạng.

**12. Nguồn lực thực hiện:** Từ nguồn vốn tự có của doanh nghiệp và nguồn huy động hợp pháp khác.

#### 13. Các nội dung khác

- Công ty TNHH sản xuất và thương mại Đức Hòa có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ chấp thuận tổng mặt bằng quy hoạch tỷ lệ 1/500 theo các nội dung được chấp thuận và gửi về UBND xã Lưu Vệ để kiểm tra, đóng dấu, lưu trữ theo quy định; bàn giao hồ sơ cho UBND xã Lưu Vệ và các cơ quan liên quan làm cơ sở quản lý.

- Công ty TNHH sản xuất và thương mại Đức Hòa căn cứ tổng mặt bằng quy hoạch được chấp thuận để triển khai các bước tiếp theo quy định của Pháp luật./.

#### *Nơi nhận:*

- Như trên;
- Chủ tịch, PCT UBND xã (b/c);
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Đỗ Trí Hòa**