

## **TỜ TRÌNH**

**V/v xin phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500  
Dự án nhà máy sản xuất chế biến lâm sản Đồng Tâm tại xã Xuân Phú  
huyện Thọ Xuân**

**Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá;**

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 21/2017/QH14;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
- Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; Thông tư số 01/2021/QĐ-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số: 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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;
- Căn cứ Quyết định số 5086/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh về phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Lam Sơn -Sao Vàng huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040.
- Căn cứ Quyết định số 2644/QĐ-UBND ngày 12/7/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án nhà máy sản xuất, chế biến lâm sản Đồng Tâm tại xã Xuân Phú, huyện Thọ Xuân;
- Căn cứ Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Thọ Xuân về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy sản xuất, chế biến lâm sản Đồng Tâm tại xã Xuân Phú, huyện Thọ Xuân.

- Căn cứ Quyết định số 18/QĐ-UBND ngày 06/01/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Thọ Xuân về việc phê duyệt Điều chỉnh chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án nhà máy sản xuất, chế biến lâm sản Đồng Tâm tại xã Xuân Phú, huyện Thọ Xuân.

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án nhà máy sản xuất chế biến lâm sản Đồng Tâm tại xã Xuân Phú huyện Thọ Xuân

**2. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch chi tiết:**

Phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính xã Xuân Phú, huyện Thọ Xuân, ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đường tránh thị Trấn Sao Vàng (Quốc lộ 47 kéo dài);
- Phía Đông giáp đất trồng cây hàng năm khác và đất trồng lúa;
- Phía Nam giáp đất trồng cây hàng năm khác;
- Phía Tây giáp đất trồng cây hàng năm khác;

**b) Quy mô lập quy hoạch:**

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 44.998,1m<sup>2</sup>;
- Quy mô lao động khoảng 300 người.

**3. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch:**

- Là khu đất xây dựng nhà máy sản xuất chế biến lâm sản quy mô đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

**4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:**

Dựa trên các chỉ tiêu quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Quy hoạch xây dựng 01: 2021/BXD và các chỉ tiêu theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Lam Sơn – Sao Vàng đến năm 2040. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, môi trường: Đảm bảo theo thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan.

*a. Chỉ tiêu đất đai*

<b>Chỉ tiêu:</b>	<b>Thông số</b>
Mật độ xây dựng	40%-70%
Cây xanh	≥20% (/Diện tích toàn khu)
Các khu kỹ thuật	≥1% (Diện tích toàn khu)
Chú thích: Đất giao thông và cây xanh trong bảng không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất.	

b) *Chỉ tiêu các công trình hạ tầng kỹ thuật:*

- Cấp nước:

+ Nước sinh hoạt:	120l/người/ng.đ
+ Nước tưới cây:	$\geq 3,0 \text{ l/m}^2.\text{ngđ}$ ;
+ Nước rửa đường:	$\geq 0,5 \text{ l/m}^2.\text{ngđ}$ ;

- Cấp điện:

+ Điện sinh hoạt:	0,33 kw/ng
+ Điện cho sản xuất:	200 ÷ 250 kw/ha.

- Thoát nước và vệ sinh môi trường:

+ Tỷ lệ thu gom xử lý nước thải:	100% nước sinh hoạt;
+ Rác thải sinh hoạt:	0.8kg/người/ng.đ
+ Rác thải công nghiệp:	0,3tấn/ha/ng.đ

- Hạ tầng viễn thông thụ động:

+ Đất công nghiệp, cơ quan:	1 lines/100m <sup>2</sup> .
-----------------------------	-----------------------------

**5. Quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất**

**\* Đất xây dựng các công trình gồm chiếm tỷ lệ 57,7% gồm:**

- Nhà văn phòng điều hành 1 tầng (ký hiệu 01):

+ Diện tích xây dựng 328,4m<sup>2</sup>. Chia làm 3 khu chức năng gồm phòng làm việc, phòng điều hành và phòng dữ liệu.

- Nhà nghỉ ca, nhà ăn (ký hiệu 02):

+ Diện tích xây dựng 582,8m<sup>2</sup>. Chức năng là khu vực ăn uống và nghỉ ngơi cho công nhân.

- Các nhà xưởng sản xuất số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (ký hiệu lần lượt là 03, 04, 05, 06, 09, 10, 11, 12) tổng diện tích 24.442,3m<sup>2</sup>. Chức năng là khu vực sản xuất các thành phẩm từ gỗ.

- Nhà để xe (ký hiệu 07):

+ Diện tích xây dựng 308,1m<sup>2</sup>. Chức năng là nhà để xe cho cán bộ công nhân viên.

- Nhà bảo vệ (ký hiệu 08):

+ Diện tích xây dựng 23,0 m<sup>2</sup>. Chức năng là nhà trực bảo vệ

- Nhà lò hơi (ký hiệu 13):

+ Diện tích xây dựng 210 m<sup>2</sup>. Chức năng là chuyển hóa nước thành hơi nóng, cung cấp hơi nóng cho hoạt động sản xuất.

- Nhà bơm PCCC (ký hiệu 14):

+ Diện tích xây dựng 25,0 m<sup>2</sup>. Chức năng là nhà để máy bơm PCCC để bơm nước từ bể ngầm phục vụ công tác chữa cháy khi xảy ra hỏa hoạn.

+ Nhà vệ sinh (ký hiệu 15)

+ Diện tích xây dựng 37,0 m<sup>2</sup>. Chức năng là nhà vệ sinh cho công nhân.

\* **Đất cây xanh (ký hiệu 16):**

+ Diện tích 9.163,5 m<sup>2</sup> chiếm 20,4 % diện tích dự án.

+ Xung quanh khu đất trồng cây xanh nhằm góp phần cảnh quan cho khu vực đồng thời ngăn bụi, khói và mùi ô nhiễm từ các công trình đầu mối kỹ thuật.

\* **Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật:**

- Diện tích 9.878,0 m<sup>2</sup> chiếm 22,0 % diện tích toàn khu.

+ Gồm các công trình: Trạm cân, bể nước sạch, bể nước PCCC, bể xử lý nước thải SH.

+ Sân đường giao thông nội diện tích 9.460,5m<sup>2</sup> chiếm 21,3 % diện tích toàn khu.

*Bảng thống kê chi tiết các hạng mục xây dựng sau điều chỉnh :*

SỐ T T	Theo Quyết định số 18/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2020				Điều chỉnh					Chênh lệch (m <sup>2</sup> )	
	A	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)		MĐ XD (%)
I	Công trình	23.093,6		51,3			25.956,6			57,7	2.863,0
1	Nhà văn phòng điều hành	382,4	1		Nhà văn phòng điều hành	01	328,4	1			-54,0
2	Nhà nghỉ ca, nhà ăn	582,8	1		Nhà nghỉ ca, nhà ăn	02	582,8	1			0,0
3	Nhà xưởng sản xuất số 1	4.225,0	1		Nhà xưởng sản xuất số 1	03	4.225,0	1			0,0
4	Nhà xưởng sản xuất số 2	4.204,0	1		Nhà xưởng sản xuất số 2	04	4.204,0	1			0,0
5	Nhà xưởng sản xuất số 3	2.648,3	1		Nhà xưởng sản xuất số 3	05	2.648,3	1			0,0

6	Nhà xưởng sản xuất số 4	10.720,0	1		Nhà xưởng sản xuất số 4	06	3.014,0	1		-7.705,0
7	Nhà để xe	308,1	1		Nhà để xe	07	308,1	1		0,0
8	Nhà bảo vệ	23,0	1		Nhà bảo vệ	08	23,0	1		0,0
					<b>Công trình bổ sung</b>					
-			-		Nhà xưởng sản xuất số 5	09	2.700,0	1		2.700,0
-			-		Nhà xưởng sản xuất số 6	10	2.250,0	1		2.250,0
-			-		Nhà xưởng sản xuất số 7	11	2.700,0	1		2.700,0
-			-		Nhà xưởng sản xuất số 8	12	2.700,0	1		2.700,0
-			-		Nhà lò hơi	13	210,0	1		210,0
			-		Nhà bơm PCCC	14	25,0	1		25,0
			-		Nhà vệ sinh	15	37,0	1		37,0
II	<b>Đất cây xanh, vườn hoa</b>	<b>3.455,0</b>			<b>Đất cây xanh, vườn hoa</b>	<b>16</b>	<b>9.163,5</b>			<b>5.708,5</b>
II I	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>18.449,5</b>			<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>9.878,5</b>			<b>-8.571,5</b>
1	Bãi chứa nguyên liệu gỗ	5.773,0	-		Bãi chứa nguyên liệu gỗ		0,0			-5.773,0
2	Bãi để xe tải	1.200,0	-		Bãi để xe tải		0,0			-1.200,0
3	Trạm cân	70,5	-		Trạm cân	17	70,5			0,0
4	Sân đường giao thông nội bộ	11.406,0	-		Sân đường giao thông nội bộ	21	9.595,5			-1.810,5
5	-				Bể nước sạch	18	15,0			15,0
6	-				Bể nước PCCC	19	80,0			80,0

7	-				Bể xử lý nước thải	20	117,0			117,0
	<b>Diện tích quy hoạch</b>	<b>44.998,1</b>					<b>44.998,1</b>			<b>0,0</b>

*Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh*

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>		<b>44.998,1</b>			<b>100,0</b>
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng công trình</b>		<b>25.956,6</b>	<b>57,7</b>		<b>57,7</b>
1	Nhà văn phòng điều hành	01	328,4		01	
2	Nhà nghỉ ca, nhà ăn	02	582,8		01	
3	Nhà xưởng sản xuất số 1	03	4.225,0		01	
4	Nhà xưởng sản xuất số 2	04	4.204,0		01	
5	Nhà xưởng sản xuất số 3	05	2.648,3		01	
6	Nhà xưởng sản xuất số 4	06	3.015,0		01	
7	Nhà để xe	07	308,1		01	
8	Nhà bảo vệ	08	23,0		01	
9	Nhà xưởng sản xuất số 5	09	2.700,0		01	
10	Nhà xưởng sản xuất số 6	10	2.250,0		01	
11	Nhà xưởng sản xuất số 7	11	2.700,0		01	
12	Nhà xưởng sản xuất số 8	12	2.700,0		01	
14	Nhà lò hơi	13	210,0		01	
15	Nhà bơm PCCC	14	25,0		01	
16	Nhà vệ sinh	15	37,0		01	
<b>II</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>16</b>	<b>9.163,5</b>			<b>20,4</b>
<b>III</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>9.878,0</b>			<b>22,0</b>
1	Trạm cân	17	70,5			
2	Bể nước sạch	18	15,0			
3	Bể nước PCCC	19	80,0			
4	Bể xử lý nước thải	20	117,0			
5	Sân đường giao thông nội bộ	21	9.595,5			21,3
	<b>Mật độ xây dựng (%): 57,7%</b>					
	<b>Hệ số sử dụng đất (lần): 0,58</b>					
	<b>Quy mô số người: 300 người</b>					

## 7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 7.1. Quy hoạch giao thông.

Trong khu vực nghiên cứu chủ yếu là sân đường nội bộ phục vụ cho việc đi lại vận chuyển được kết nối với tuyến đường giao thông đối ngoại phía Bắc khu quy hoạch có mặt cắt như sau:

\* *Giao thông đối ngoại:*.

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới 54,0m, trong đó mặt đường chính ( $B_{\text{mặt chính}}=2 \times 8,5\text{m}$ ,  $B_{\text{pcc}}=3,0\text{m}$ ); Quy hoạch đường gom 2 bên có: ( $B_{\text{mặt}}=2 \times 7,0\text{m}$ ,  $B_{\text{pcdg}}=2 \times 2,0\text{m}$ );  $B_{\text{hệ}} = 2 \times 8,0\text{m}$ .

### 7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

#### a) San nền.

- Giải pháp thiết kế là san nền dốc theo hướng thoát nước mặt với độ dốc san nền nhỏ nhất là  $i = 0,4\%$ . Hướng dốc chính là hướng Nam- Bắc.

- Cao độ san nền cao nhất là 30.00m.

- Cao độ san nền thấp nhất là 29.25m.

- Độ dốc san nền phải đảm bảo thoát nước tự chảy, khu vực nghiên cứu có độ dốc nền 0,4%.

#### b) Thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước khu vực nghiên cứu là hệ thống thoát nước riêng, được thiết kế tự chảy, chu kỳ tính toán là 5 năm.

- Hệ thống thoát nước đảm bảo phù hợp với tình hình hiện trạng, các quy hoạch và các dự án xung quanh, không bị ngập úng, khả năng tiêu thoát nhanh, hiệu quả.

- Hệ thống thoát nước mưa có hướng thoát nước chính về phía Bắc đầu vào hệ thống rãnh D1000 quy hoạch thị trấn Lam Sơn – Sao Vàng.

- Hệ thống thoát nước sử dụng rãnh B400 thu nước trực tiếp. Trên tuyến bố trí các hố ga thu thăm kết hợp tại các vị trí giao nhau.

### 7.3. Quy hoạch cấp nước:

- Giải pháp nguồn nước: Hiện tại xã Xuân Phú chưa có hệ thống cấp nước sạch, tại khu vực dự án đang được dùng bằng nguồn nước giếng khoan tự đào thông qua máy lọc RO. Giai đoạn sau nguồn nước cấp cho dự án được đầu nối từ hệ thống đường ống D150 trên trục đường Quốc lộ 47 của Nhà máy cấp nước số 1A có công suất 8.400m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày làm tròn: **Q=153,5 m<sup>3</sup>/ng.đêm**

#### 7.4. Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

##### \* Quy hoạch thoát nước thải:

- Lưu lượng thoát nước thải sinh hoạt lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp sinh hoạt. Tổng lượng nước thải là: **36,0m<sup>3</sup>/ng.đêm**

- Nước thải trong khu vực chủ yếu là nước thải sinh hoạt không phát sinh nước thải sản xuất.

- Nước thải sinh hoạt sẽ được xử lý sơ bộ qua bể phốt sau đó được thu gom vào ống HDPE D200 về bể xử lý nước thải tại khu vực phái Đông Bắc dự án. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn giai đoạn đầu đầu nối với hệ thống thoát nước chung của khu vực trên trục đường Quốc lộ 47, giai đoạn sau đầu nối với hệ thống thoát nước thải D300 trên trục đường Quốc lộ 47.

##### \* Quy hoạch chất thải rắn:

- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 0,8 kg/người/ng.đ

- Khối lượng rác thải công nghiệp: 0,3 tấn/ha/ng.đ

- Tổng lượng chất thải rắn ước tính: 0,69 tấn/ng.đ.

- Đối với rác thải trong quá trình sản xuất chủ yếu được thu gom tận dụng để tái sử dụng.

- Đối với chất thải phát sinh từ sản xuất chủ yếu là ván gỗ loại bỏ, mùn cưa... được thu gom tập kết tại các vị trí theo quy hoạch có thể đốt trực tiếp hoặc thu gom bằng xe vận chuyển chuyên dụng tới nơi xử lý

- Trồng cây xanh trong khuôn viên của các lô đất theo mật độ mà quy hoạch quy định, vừa tạo bóng mát tạo cảnh quan vừa cải tạo môi trường.

#### 7.5. Quy hoạch cấp điện - chiếu sáng.

Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực quy hoạch **1.094,4 KVA**

*Nguồn cung cấp điện:* Nguồn điện hiện tại cấp cho trạm biến áp của dự án được lấy nguồn từ đường điện trung thế 10KV phía Bắc kéo tới, giai đoạn sau được đầu nối với đường dây 22KV hạ ngầm trên trục đường Quốc lộ 47.

*Lưới điện trung thế:* Xây dựng mới tuyến trung thế thiết kế đi nối dọc theo



dài cây xanh cấp đến trạm biến áp xây dựng mới đảm bảo theo quy phạm trang bị điện.

*Trạm biến áp:* Sử dụng 2 trạm biến áp hiện trạng dạng Kios với Công suất trạm lần lượt là 630KVA và 560KVA hiện trạng.

*Điện hạ thế :* Cấp hạ thế từ các trạm biến áp đi dọc theo các trục đường giao thông nội bộ và cây xanh cấp tới các tủ điện phân phối của từng công trình.

*Đường điện chiếu sáng ngoài công trình:*

Điện chiếu sáng ngoài nhà được điều khiển bằng aptomat đặt tại nhà điều hành

#### 7.6. Quy hoạch viễn thông thụ động

- Nguồn viễn thông thụ động cấp cho khu vực lập QH được đấu nối cáp viễn thông chạy dọc tuyến đường Quốc lộ 47.

- Cáp viễn thông được chôn ngầm dưới dải cây xanh chạy dọc tường rào và được luồn trong ống nhựa PVC luồn cáp. Các đoạn qua đường luồn trong ống thép đen chịu lực.

- Từ tủ cáp, cáp viễn thông đi ngầm theo hệ thống điện sinh hoạt đến các công trình sử dụng trong khu vực.

Công ty TNHH SX TM Đồng Tâm kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa xem xét phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án nhà máy sản xuất chế biến lâm sản Đồng tâm tại xã Xuân Phú huyện Thọ Xuân làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

#### *Nơi nhận:*

- Như trên;
- Sở xây dựng
- Lưu: VP.


  
**GIAM ĐOC**
  
*Nguyễn Khắc Cường*