

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SẦM SƠN**

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

Số: *1632/QĐ-UBND*

Sầm Sơn, ngày 03 tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp làng nghề
phường Quảng Châu - Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn.**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SẦM SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, ngày 17/6/2009;

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 Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17/7/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 2486/QĐ-UBND ngày 24/6/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc thành lập Cụm Công nghiệp làng nghề phường Quảng Châu – Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số 2270-TB/TU ngày 13/4/2020 về Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy Sầm Sơn tại hội nghị ngày 08/4/2020;

Căn cứ Công văn số 2628/SXD-PTĐT ngày 08/5/2020 của Sở Xây dựng; Công văn số 3245/STNMT-QLĐĐ ngày 20/5/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Công văn số 1932/SNN&PTNT-KHTC ngày 25/5/2020 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Công văn số 1202/SCT-CNNT ngày 20/5/2020 của Sở Công thương về việc tham gia ý kiến về quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp làng nghề phường Quảng Châu - Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn;

Xét đề nghị của Liên danh Công ty cổ phần IDC Đông Dương, Công ty cổ phần xây dựng và dịch vụ kỹ thuật Thành Minh, Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ bất động sản Hoàng Gia tại Tờ trình số 01/TTr-LD ngày 20/02/2020; của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số 291/BCTĐ-QLĐT ngày 03/6/2020 V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp làng nghề phường Quảng Châu - Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn.



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp làng nghề phường Quảng Châu - Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

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

Khu đất lập quy hoạch thuộc phường Quảng Châu và phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn. Phạm vi, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông: Giáp đường quy hoạch;
- Phía Tây: Giáp đường quy hoạch và đất nông nghiệp xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa;
- Phía Bắc: Giáp sông Huyện;
- Phía Nam: Giáp hành lang đại lộ Nam sông Mã.

Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 244.037,6m² (24,4ha).

2. Mục tiêu: Nhằm phục vụ di chuyển các cơ sở, các hộ sản xuất tiểu thủ công nghiệp, ngành nghề truyền thống trong các khu dân cư trên địa bàn thành phố Sầm Sơn vào cụm công nghiệp làng nghề để sản xuất, kinh doanh nhằm khắc phục, hạn chế tối đa tình trạng ô nhiễm môi trường trong khu vực đô thị, các khu dân cư, hướng tới xây dựng Sầm Sơn trở thành đô thị du lịch văn minh, hiện đại, hấp dẫn du khách. Không giải quyết cho các doanh nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh khác ngoài địa bàn thành phố Sầm Sơn vào đầu tư, sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp làng nghề này.

3. Tính chất, chức năng: Là cụm công nghiệp làng nghề.

4. Ngành nghề hoạt động: Chế biến nước mắm, chế biến hải sản khô (không sản xuất bột cá); điện lạnh phục vụ đi biển; sản xuất, chế tác sản phẩm thủ công mỹ nghệ phục vụ du lịch; nghề mộc (chế biến gỗ phiến sang các sản phẩm dân dụng); cơ khí nhỏ phục vụ sản xuất tiểu thủ công nghiệp; kho vật tư thiết bị ngành nước.

5. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Chỉ tiêu lao động:

Lao động dự báo khoảng: 12,5ha x 70 người/ha = 875 người (Trong đó: Dự báo quy mô lao động khoảng 70 người/ha đất; Đất đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp khoảng 12,5ha).

5.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất nhà máy, xí nghiệp: 12,5ha (56,7%).

- Đất hành chính, công cộng: 0,3ha (1,3%).
- Đất cây xanh, mặt nước, kênh mương: 1,3ha (5,8%).
- Đất cây xanh cách ly: 2,1ha (9,8%).
- Đất công trình đầu mối HTKT: 0,22ha (1,0%).
- Chiều cao công trình: Nhà máy 1-3 tầng; Nhà điều hành, dịch vụ 3-5 tầng.
- Mật độ xây dựng: Đối với công trình điều hành, dịch vụ 30% - 40%; Đối với công trình nhà máy 55% - 70%; Đối với công trình nhà máy sản xuất kết hợp trình diễn phục vụ du lịch: 40% - 60%.

- Mô đun lô đất nhà máy: Lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ khoảng 510m² đến 4.953,6m² (Khi có nhu cầu đầu tư nhà máy cụ thể, theo dây chuyền công nghệ và quy mô chủ đầu tư ghép các lô đất liền kề với nhau để tạo thành lô đất có diện tích lớn hơn).

5.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tỷ lệ đất giao thông: 25,4%
- Cấp điện: khu hành chính công cộng 30 W/m² sàn; công nghiệp 140 kW/ha.
- Cấp nước: khu hành chính công cộng 2 lít/m² sàn/ngày.đêm; công nghiệp 20m³/ha.
- Thoát nước thải sản xuất và sinh hoạt: $\geq 80\%$ lưu lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu chất thải rắn: sinh hoạt 1,0 kg/người/ngđ; công nghiệp 0,3 tấn/ha/ngđ. Tỷ lệ thu gom, xử lý 100%.
- Các chỉ tiêu còn lại lấy theo TCVNXD 33:2006.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Tỷ lệ (%)
I. Đất XD nhà máy, xí nghiệp (102 lô)		CCN	124.756,2	1-3		56,7
1	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp (sản xuất - trình diễn phục vụ du lịch)	CCN-A	16.230,1	1-3	40-60	
2	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	CCN-B	12.580,4	1-3	55-70	
3	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	CCN-C	12.143,9	1-3	55-70	
4	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	CCN-D	19.906,3	1-3	55-70	
5	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	CCN-E	20.884,2	1-3	55-70	
6	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	CCN-F	18.153,8	1-3	55-70	
7	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	CCN-G	24.857,5	1-3	55-70	
II. Đất hành chính, công cộng		CC	2.956,5	3-5	30-40	1,3

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Tỷ lệ (%)
III. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (Khu xử lý nước thải, tập kết CTR)		HTKT	2.260,8	1	20-35	1,0
IV. Đất khuôn viên (cây xanh, mặt nước)		CX	8.543,0	1	10-15	3,9
VI. Đất xây xanh cách ly		CXCL	21.505,9	1	5	9,8
VII. Đất kênh mương		MN	4.199,1			1,9
VIII. Đất giao thông nội khu			56.049,9			25,4
1	Đường giao thông		49.816,9			
2	Bãi đỗ xe	P	5.064,2			
3	Sửa chữa phương tiện	SCPT	1.168,8	1-2	25-35	
Diện tích đất cụm công nghiệp			220.271,5			100,0
Diện tích đất giao thông đô thị			23.843,3			
Tổng diện tích lập quy hoạch			244.114,8			

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đô thị: Được xác định theo điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sầm Sơn đến năm 2040 bao gồm các tuyến đường sau:

- Đại lộ Nam Sông Mã (Mặt cắt 1-1): Tiếp giáp phía Nam cụm công nghiệp, mặt cắt ngang 67,0m, trong đó: mặt đường chính $2 \times 11,5\text{m} = 23,0\text{m}$; mặt đường gom hai bên $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$; phân cách $10,0\text{m} + 2 \times 2,0\text{m} = 14,0\text{m}$; vỉa hè $2 \times 8,0 = 16,0\text{m}$. Khoảng lùi tối thiểu 0,0m

- Đường Quảng Châu 1 (Mặt cắt 2-2): Cắt ngang qua cụm công nghiệp theo hướng Bắc - Nam, điều chỉnh tăng lộ giới so với quy hoạch chung xây dựng đến năm 2040, mặt cắt ngang đường từ 27,0m lên thành 37,5m, trong đó: bề rộng mặt đường $2 \times 11,25\text{m} = 22,5\text{m}$; vỉa hè $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$; phân cách 3,0m. Khoảng lùi tối thiểu 6,0m

- Đường Tây Sầm Sơn 1 (Mặt cắt 3-3): Tiếp giáp phía Đông cụm công nghiệp, mặt cắt ngang đường 25,0m trong đó bề rộng mặt đường $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$; vỉa hè $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$. Khoảng lùi tối thiểu 6,0m đối với cụm công nghiệp, 3m đối với khu dân cư.

- Đường Nam sông Thống Nhất (Mặt cắt 4-4): Phía Bắc cụm công nghiệp, mặt cắt ngang đường 17,5m trong đó bề rộng mặt đường $2 \times 3,75\text{m} = 7,5\text{m}$; vỉa hè $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$. Khoảng lùi tối thiểu 6,0m.

b) Giao thông nội bộ: Gồm các tuyến đường có mặt cắt như sau:

- Đường CCN1, CCN5 (Mặt cắt 4-4): Mặt cắt ngang 18,5m, trong đó: mặt đường $2 \times 5,25\text{m} = 10,5\text{m}$; vỉa hè $5,0 + 3,0\text{m} = 8,0\text{m}$. Khoảng lùi tối thiểu 6,0m.

- Đường CCN2, CCN3, CCN4 (Mặt cắt 3-3): Mặt cắt ngang 20,5m trong đó bề rộng mặt đường $2 \times 5,25\text{m} = 10,5\text{m}$; vỉa hè $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$. Khoảng lùi tối thiểu 3,0m.

- Giao thông tĩnh: các bãi đỗ xe, sửa chữa phương tiện diện tích $6.233,0\text{m}^2$.

7.2. Quy hoạch cao độ nền:

- Quy hoạch cao độ nền với độ dốc nền tối thiểu 0,1% đảm bảo thoát nước mặt theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với độ chênh cao giữa hai đường đồng mức là 0,1m nhằm giảm khối lượng san lấp;

- Lựa chọn cao độ nền khu vực như sau: Cao độ nền thấp nhất là 2,95m; Cao độ nền lớn nhất là: 4,05m. Cao độ tim đường thấp nhất 2,75m; Cao độ tim đường cao nhất: 4,05.

- Toàn bộ khu vực phân thành 02 lưu vực thoát nước phía Đông và phía Tây kênh Cồn Xăng. Toàn bộ hướng dốc về phía kênh Cồn Xăng.

7.3. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước là $560 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn nước cấp được lấy từ đường ống cấp nước D400 hiện có chạy dọc phía Nam Đại lộ Nam sông Mã (tuyến ống từ trạm tăng áp Quảng Hưng cấp cho thành phố Sầm Sơn). Vị trí đầu nối tại đoạn ống qua tuyến kênh Quảng Châu. Đường ống đầu nối sẽ đi trong lòng cống qua Đại lộ Nam sông Mã về cấp nước cho cụm công nghiệp.

- Mạng lưới cấp nước sản xuất kết hợp chữa cháy. Giải pháp mạng lưới đối với đường ống phân phối, quy hoạch dạng mạng vòng; đối với đường ống dịch vụ, quy hoạch dạng mạng cụt.

- Trụ nước cứu hỏa được bố trí dọc các tuyến đường trong khu vực với bán kính phục vụ tối đa là 125m. Mạng lưới đường ống cấp nước cứu hỏa là mạng lưới chung kết hợp với mạng lưới cấp nước sản xuất.

7.4. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa bao gồm mạng lưới cống tròn BTCT ly tâm đường kính tối thiểu D800 bố trí đi ngầm dưới lòng đường. Nước mặt được thu gom qua hệ thống giếng thu, giếng thăm, cống thoát nước sau đó thoát vào tuyến kênh Cồn Xăng rồi thoát ra sông Huyện.

- Kênh Cồn Xăng sẽ được gia cố bờ, trồng cây xanh đảm bảo hành lang bảo vệ kênh và cảnh quan theo quy định.



- Kênh Điện (kênh tưới) cho vùng nông nghiệp hiện có của phường Quảng Châu được cải dịch với quy mô tương đương về phía Đông cụm công nghiệp, trồng cây xanh cách ly đảm bảo hành lang bảo vệ kênh và cảnh quan theo quy định.

7.5. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng 450 m³/ngđ. Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải của khu vực được thu gom qua hệ thống cống thoát nước BTCT bố trí ngầm trên vỉa hè các tuyến giao thông sau đó dẫn về trạm xử lý của cụm công nghiệp, xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường rồi xả vào sông Huyện.

- Trạm xử lý nước thải có công suất 450 m³/ngđ, bố trí tại khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Tây Bắc khu vực.

7.6. Cấp điện, chiếu sáng:

Tổng nhu cầu cấp điện: 1.620,5kVA.

- Nguồn điện cấp cho khu vực lấy từ đường dây nổi 22kV thuộc lộ 476E9.11 Sầm Sơn hiện có.

- Quy hoạch mạng lưới cấp điện:

+ Trạm biến áp phân phối: Bố trí 04 trạm biến áp 22/0,4KV có tổng công suất là 1.610 kVA.

+ Lưới điện trung thế: Là lưới điện 22kV quy hoạch mới. Đối với đường dây từ vị trí đấu nối về khu vực sử dụng đường dây nổi. Đối với đường dây 22kV trong khu vực cấp điện các trạm biến áp phân phối bố trí đi ngầm.

+ Lưới điện hạ thế: Lưới điện 0,4 kV là lưới điện cấp từ trạm biến áp phân phối cấp cho các đối tượng tiêu thụ. Lưới điện 0,4kV đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến giao thông.

- Quy hoạch chiếu sáng: Chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường, nguồn cấp điện cho chiếu sáng lấy từ trạm biến áp 4 công suất 560kVA-22/0,4kV. Cấp chiếu sáng bố trí ngầm dọc vỉa hè các tuyến giao thông.

7.7. Thu gom chất thải rắn, vệ sinh môi trường:

- Tổng khối lượng rác thải dự kiến 3,9 T/ngđ. Chất thải rắn cụm công nghiệp được thu gom hàng ngày, phân loại sơ bộ thành chất thải rắn thông thường và nguy hại. Đối với chất thải rắn thông thường sẽ được vận chuyển và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn thành phố Sầm Sơn. Đối với chất thải rắn nguy hại sẽ thuê công ty chuyên trách xử lý.

- Vệ sinh môi trường: Đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ

môi trường. Dải cách ly vệ sinh được bố trí bao quanh cụm công nghiệp, chiều rộng $\geq 10m$. Trong dải cách ly vệ sinh, tối thiểu 50% diện tích đất phải được trồng cây xanh và không quá 40% diện tích đất có thể được sử dụng để bố trí bãi đỗ xe và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

Điều 2. Tổ chức thực hiện: Căn cứ nội dung Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định này.

- Liên danh Công ty cổ phần IDC Đông Dương, Công ty cổ phần xây dựng và dịch vụ kỹ thuật Thành Minh, Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ bất động sản Hoàng Gia có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung trên; gửi Phòng Quản lý đô thị kiểm tra đóng dấu, lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý và thực hiện; chủ trì phối hợp với phòng Quản lý đô thị, UBND các phường Quảng Thọ, Quảng Châu tổ chức công bố công khai quy hoạch để nhân dân biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện;

- Các Phòng, Ban, Đơn vị: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; UBND các phường Quảng Thọ, Quảng Châu và các đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện quy hoạch và theo quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố; thủ trưởng các đơn vị: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố; Chủ tịch UBND các phường Quảng Thọ, Quảng Châu; Liên danh Công ty cổ phần IDC Đông Dương, Công ty cổ phần xây dựng và dịch vụ kỹ thuật Thành Minh, Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ bất động sản Hoàng Gia và Thủ trưởng các phòng, ban, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
- Ban Thường vụ Thành ủy;
- CT, các PCT UBND thành phố (b/cáo);
- Lưu: VP, QLĐT.



CHỦ TỊCH

Lương Tất Thắng