

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng  
tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân,  
tỉnh Thanh Hóa

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

*Căn cứ Quyết định số 5086/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án 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 1285/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2641/SXD-QH ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 1079/TT-BQLKKTNS&KCN ngày 13 tháng 4 năm 2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

**1. Phạm vi, ranh giới, quy mô nghiên cứu:** Bao gồm toàn bộ ranh giới, diện tích Khu công nghiệp Lam Sơn - Sao Vàng đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 14/4/2016.

### **2. Lý do, mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

- Trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng khu công nghiệp đã phát sinh một số nội dung cần phải điều chỉnh để phù hợp với quy định và định hướng của quy hoạch cấp trên, thực trạng đầu tư của khu vực, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả, phát triển bền vững và thuận tiện để đẩy nhanh tiến độ đầu tư.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển khu công nghiệp theo quy hoạch trên địa bàn.

### **3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

**3.1. Nội dung 1:** Điều chỉnh, cập nhật lại ranh giới phía Đông khu vực lập quy hoạch nhằm phù hợp với hiện trạng đường giao thông đối ngoại đã đầu tư xây dựng (tuyến đường từ Cảng hàng không Thọ Xuân đi Khu kinh tế Nghi Sơn).

**3.2. Nội dung 2:** Điều chỉnh vị trí lô đất trung tâm công cộng (nhà điều hành) ra khỏi phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi hồ Cây Quýt nhằm đảm bảo

quy định tại Điều 40 Luật Thủy lợi năm 2017.

### **3.3. Nội dung 3:**

- Điều chỉnh vị trí trạm xử lý nước thải số 3 sang ranh giới đất giai đoạn 1 của dự án KCN nhằm thuận lợi cho việc phân kỳ đầu tư theo giai đoạn và thu hút đầu tư tại KCN.

- Điều chỉnh vị trí trạm xử lý nước thải số 4 vào trong ranh giới khu công nghiệp để phục vụ cho dự án. Công suất trạm xử lý nước thải sau khi chuyển vị trí vào khu công nghiệp là 5.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

**3.4. Nội dung 4:** Giữ lại phần diện tích của 02 khu vực nghĩa trang hiện trạng nhằm đáp ứng nguyện vọng của cộng đồng dân cư khu vực. Bố trí lối tiếp cận và có hệ thống cây xanh cách ly bao quanh.

**3.5. Nội dung 5:** Điều chỉnh, bổ sung diện tích đất xây dựng công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ KCN tại các vị trí giáp trục đường đối ngoại và xung quanh hồ Cây Quýt; tổng diện tích 28,19 ha (chiếm 5,3% diện tích đất KCN) phù hợp với quy định tại Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế.

### **3.6. Nội dung 6:**

Điều chỉnh một số nội dung về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Điều chỉnh công suất trạm biến áp theo quy hoạch phát triển điện lực trong Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 153/QĐ-TTg ngày 27/02/2023.

- Bổ sung trạm bơm, bể chứa PCCC theo yêu cầu cơ quan PCCC (tại văn bản số 1517/PCCC&CNCH-P4 ngày 19/07/2021 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH góp ý về phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở).

- Bổ sung hệ thống cấp nước thô theo nhu cầu một số ngành nghề thu hút đầu tư trong khu công nghiệp.

- Bổ sung nguồn cấp nước từ hồ Cửa Trát và hồ Cây Quýt để cấp một phần nước thô cho KCN phục vụ sản xuất, kinh doanh ở giai đoạn hiện tại. Về lâu dài nguồn cấp nước thô cho khu công nghiệp được lấy từ dự án: "*xây dựng hệ thống cấp nước thô chuỗi đô thị dọc Quốc lộ 47, thành phố Thanh Hóa và vùng phụ cận tại các huyện Thọ Xuân, Triệu Sơn, Như Thanh, Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa*" (được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án tại 562/QĐ-UBND ngày 01/02/2024 của UBND tỉnh).

- Quy hoạch đi ngầm hệ thống đường điện 110 kV của TBA 110 KVA số 02 nhằm đảm bảo mỹ quan.

- Bổ sung diện tích đất bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu giao thông tĩnh cho KCN, tổng diện tích khoảng 4,92 ha;

- Điều chỉnh cao độ san nền; cao độ đường giao thông (đổi ngoại, nội bộ); ngoài ra điều chỉnh quy hoạch hệ thống cấp nước (nước sản xuất, nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy); thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện; chiếu sáng; hạ tầng viễn thông thụ động nhằm phù hợp với các tuyến đường đổi ngoại đã thi công và điều kiện hiện trạng khu vực.

**3.7. Nội dung 7:** Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch các lô đất xây dựng nhà xưởng sản xuất, kho tàng: Mật độ xây dựng từ 55-60% thành tối đa 70%; tầng cao từ 1-3 tầng thành tối đa 5 tầng; cân đối lại cơ cấu sử dụng đất của đồ án quy hoạch phân khu và cập nhật các tính toán công suất hạ tầng kỹ thuật theo các nội dung điều chỉnh nêu trên.

#### 4. Tổng hợp, so sánh quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh

STT	Loại đất	Phương án đã phê duyệt		Phương án điều chỉnh		Chênh lệch (ha) Tăng(+) Giảm(-)
		Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	
<b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b>		<b>592,30</b>		<b>590,0</b>		
<b>I. Đất khu công nghiệp</b>		<b>537,30</b>	<b>100,0</b>	<b>533,86</b>	<b>100,0</b>	<b>-3,44</b>
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	388,86	72,4	359,98	67,4	-28,88
2	Đất dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ KCN	11,20	2,1	28,19	5,3	+16,99
3	Đất cây xanh, mặt nước	53,60	10,0	75,08	14,1	+21,48
-	<i>Đất cây xanh</i>			43,30	8,1	
-	<i>Đất cây xanh hành lang giao thông</i>			11,10	2,1	
-	<i>Mặt nước</i>			20,68	3,9	
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	4,64	0,9	5,72	1,1	+1,08
5	Đất giao thông trong KCN	79,00	14,7	60,66	11,3	-18,34
6	Đất bãi đỗ xe	0		4,23	0,8	+4,23
<b>II. Đất ngoài khu công nghiệp</b>		<b>55,00</b>		<b>56,14</b>		<b>+1,14</b>
1	Đất đồi núi, mặt nước	49,70		49,70		0
2	Đất giao thông ngoài KCN	5,30		5,30		0
3	Đất nghĩa trang	0		1,14		+1,14

## **5. Điều chỉnh một số nội dung về Quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan khu công nghiệp.**

5.1. Bố trí các lô đất sản xuất công nghiệp, kho tàng: Tầng cao công trình tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng (MĐXD) tối đa 70%; tầng cao và MĐXD cụ thể của các lô đất tùy theo yêu cầu về dây chuyền công nghệ và loại hình sản xuất của các dự án thu hút đầu tư vào KCN. Đối với loại hình công nghiệp sử dụng công nghệ cao, có thể xây dựng ở MĐXD thấp, chiều cao lớn hơn so với công nghiệp thông thường. Quy hoạch phân lô các lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp linh hoạt, có thể ghép nối nhiều lô đất để đáp ứng yêu cầu xây dựng của các nhà máy có quy mô lớn.

5.2. Đất dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ KCN: Được bố trí theo hình thức tập trung tại các trục đường chính, nơi cung cấp các dịch vụ như: trung tâm điều hành KCN, trung tâm triển lãm, giới thiệu sản phẩm, nhà hàng, vui chơi giải trí, cơ sở lưu trú...

5.3. Đất cây xanh khu công nghiệp: Bao gồm cây xanh cảnh quan và cây xanh hành lang giao thông, đóng góp không gian thảm cỏ, cây tiểu cảnh, cây bóng mát cho khu công nghiệp. Hệ thống cây xanh được bố trí phân tán trong khu công nghiệp, ven các trục đường Quốc lộ 47, đường số 6, ven hệ thống hồ, suối, mặt nước để đáp ứng yêu cầu về cách ly và tạo cảnh quan.

5.4. Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối: Bao gồm đất bố trí nhà máy nước sạch, trạm điện, trạm bơm tăng áp cấp nước sạch, trạm cấp nước thô, trạm xử lý nước thải và điểm tập trung thu gom chất thải rắn.

5.5. Bố trí các bãi đỗ xe nằm phân tán trong khu công nghiệp, gần với vị trí trung tâm các khu nhà xưởng, kết nối thuận tiện với các khu vực đường giao thông nội bộ và khu cây xanh. Một số bãi đỗ xe bố trí gần các cổng của khu công nghiệp tạo điều kiện thuận lợi cho các phương tiện công cộng đưa đón người lao động hàng ngày.

**6. Các nội dung không điều chỉnh** được giữ nguyên theo Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 14/4/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

1. Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các KCN có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với UBND các huyện: Thọ Xuân, Triệu Sơn và các đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

phân khu xây dựng chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Giao thông vận tải, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Thọ Xuân và Nhà đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN rà soát các dự án đầu tư công tại khu vực để xác định ranh giới giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp; đảm bảo không chồng lấn ranh giới giữa các dự án có liên quan.

- Hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng để đóng dấu, lưu trữ; bàn giao hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, các địa phương và Nhà đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

2. UBND các huyện: Thọ Xuân, Triệu Sơn có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp và các cơ quan liên quan kiểm tra, giám sát về trật tự xây dựng theo quy hoạch được duyệt và quản lý quy hoạch theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp với chủ đầu tư dự án nghiên cứu nội dung liên quan đến đầu tư hoàn trả hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có (kênh mương thủy lợi, đường điện...).

- Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan (nếu có), bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với quy hoạch phân khu được duyệt.

3. Nhà đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN có trách nhiệm:

- 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 có liên quan thực hiện các thủ tục về đầu nối, cải dịch, hoàn trả hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng (giao thông, kênh mương thủy lợi, đường điện,...) khi thực hiện dự án để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan. Thực hiện các hồ sơ về thiết kế xây dựng, đất đai, môi trường, phòng chống cháy nổ của dự án theo quy định.

- Trong quá trình vận hành, khai thác dự án, có phương án tổ chức giao thông trong khu công nghiệp đảm bảo tiếp cận của cộng đồng dân cư đối với 02 nghĩa trang hiện trạng được giữ lại trong ranh giới quy hoạch; đồng thời nghiên cứu tổ chức thi công dự án hạ tầng khu công nghiệp phải đảm bảo tiêu thoát nước cho các nghĩa trang, không để xảy ra tình trạng ngập úng.

4. Sở Xây dựng và các ngành chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ cụ thể của mình có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo đúng quy hoạch và quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài chính, Công Thương; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp; Chủ tịch UBND các huyện: Thọ Xuân, Triệu Sơn và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3 Quyết định;
  - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
  - Lưu: VT, CN.
- H3.(2024)QDPDQHPK KCN LSSV

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



**Mai Xuân Liêm**