

Số: 38 /UBND-KTHT&ĐT

Phường Lý Thường Kiệt, ngày 25 tháng 12 năm 2025

CHẤP THUẬN

**Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất
bê tông, vật liệu xây dựng**

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 về Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc; Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ: Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam: số 2025/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 571/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Nam (PK7); Quyết định số 1858/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất bê tông, vật liệu xây dựng tại xã Thanh Sơn, thị xã Kim Bảng, tỉnh Hà Nam;

Căn cứ Văn bản số 5848/SXD-QHKT ngày 18/11/2025 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến đối với Quy hoạch dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất bê tông, VLXD tại phường Lý Thường Kiệt;

Căn cứ Văn bản số 6382/SNNMT-ĐĐ ngày 24/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tham gia ý kiến Quy hoạch dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất bê tông, VLXD tại phường Lý Thường Kiệt;

Căn cứ Thông báo số 53-TB/ĐU ngày 18/12/2025 của Đảng ủy phường Lý Thường Kiệt về chủ trương chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất bê tông, vật liệu xây dựng của Công ty cổ phần Lộc Phát Hà Nam.

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Lộc Phát Hà Nam (tại Tờ trình số 122/TTr-CTCP ngày 12/12/2025 kèm theo Văn bản giải trình số 112/LHHN-QH ngày 09/12/2025) về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất bê tông, vật liệu xây dựng, Ủy ban nhân dân phường Lý Thường Kiệt chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất bê tông, vật liệu xây dựng với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch Tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất bê tông, vật liệu xây dựng.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần Lộc Phát Hà Nam.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

- Công ty TNHH kiến trúc xây dựng K2 được Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HCM-00086034 ngày 08/01/2025 lĩnh vực Lập quy hoạch xây dựng hạng III.

- Chủ trì thiết kế lập quy hoạch: Lê Văn Trúc được Sở Xây dựng tỉnh Nam Định cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số NAD-00171133 ngày 15/5/2025 lĩnh vực thiết kế quy hoạch xây dựng hạng III.

4. Quy hoạch tổng mặt bằng

4.1. Vị trí, quy mô

a) Vị trí:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc lô đất I.SXVL-6, I.MN-28, I.MN-29 của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Nam (PK7) thuộc quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đã được phê duyệt. Cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp Công ty TNHH Huy Hoàng, Công ty TNHH Xuân Trường và mỏ Công ty TNHH Hồng Sơn;

+ Phía Nam giáp Công ty CP đầu tư xuất nhập khẩu Thăng Long, Công ty CP xăng dầu Xuân Hòa, Công ty Hoàng Nguyên;

+ Phía Đông giáp tuyến đường Quân sự;

+ Phía Tây giáp Công ty Cổ phần KS Thăng Long;

b) Quy mô:

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 81.282,8 m².

- Quy mô công suất: Công suất sản phẩm Bê tông thương phẩm 800.000m³/năm; bê tông nhựa asphalnt 800.000 tấn/năm; cát nhân tạo 680.000 tấn/năm; chế biến đá các loại (đá 1x2, đá 2x4, đá 4x6...) 900.000m³/năm.

4.2. Mục tiêu, tính chất

a) Mục tiêu

- Cụ thể hoá Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Nam (PK7) thuộc Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng.

- Đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất các sản phẩm vật liệu xây dựng nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường trong tỉnh và các tỉnh lân cận, tạo thêm việc làm cho

người lao động địa phương; tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước và mang lại hiệu quả kinh tế cho doanh nghiệp.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư, cấp phép xây dựng theo quy định.

b) Tính chất:

- Là dự án xây dựng Nhà máy sản xuất các sản phẩm vật liệu xây dựng bê tông thương phẩm, bê tông nhựa, cát nhân tạo, đá các loại...

- Là dự án có tính chất công trình sản xuất công nghiệp tập trung, bố trí trong khu vực đất công nghiệp phù hợp với quy hoạch được duyệt; được tổ chức tổng mặt bằng đảm bảo công năng sử dụng hợp lý, dây chuyền sản xuất liên hoàn, có không gian cây xanh, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và khoảng cách ly vệ sinh công nghiệp theo quy chuẩn.

4.3. Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

Stt	Tên hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	41.465,0	51,0
2	Đất cây xanh	19.981,3	24,6
3	Đất mặt nước	6.913,8	8,5
4	Đất bãi đỗ xe, sân, đường nội bộ	12.922,7	15,9
	Tổng cộng	81.282,8	100,00

4.4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Không gian kiến trúc cảnh quan của các công trình phù hợp với công năng sử dụng của nhà máy sản xuất bê tông, vật liệu xây dựng. Hình thức kiến trúc, tỷ lệ, vật liệu, màu sắc... phù hợp với điều kiện khí hậu, hài hòa với kiến trúc các công trình lân cận, gắn kết cảnh quan chung của khu vực.

- Đất xây dựng công trình: tầng cao tối đa 02 tầng, chỉ giới xây dựng đối với các công trình chính cách chỉ giới đường đỏ 7,0m.

- Công trình cảnh quan cây xanh, mặt nước:

+ Thiết kế hài hòa với tổng thể các công trình chính, đảm bảo phù hợp với chức năng sử dụng công trình.

+ Khu vực cây xanh được bố trí xung quanh ranh giới dự án giáp tường rào khu đất, giáp khu vực sản xuất. Các loại cây trồng được lựa chọn phải đảm bảo các yêu cầu: cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh,...giúp cải thiện môi trường trong nhà máy và khu vực.

+ Khu vực hồ nước cảnh quan được kè đá đảm bảo an toàn khi sử dụng.

- Khu vực xây dựng các công trình ngầm như bể nước sạch, bể xử lý nước thải, đường ống kỹ thuật,...

4.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:



** Nguyên tắc và giải pháp thiết kế:*

- Cao độ giao thông nội bộ trong quy hoạch được thiết kế từ +19,0m đến +30,0m đảm bảo phù hợp với cao độ các tuyến đường của khu vực.
- Hệ thống sân đường nội bộ tạo mối liên hệ chặt chẽ giữa các khu chức năng trong quy hoạch.

** Giải pháp thiết kế:*

- Các tuyến đường giao thông nội bộ có chiều rộng lòng đường từ 7,0m đến 11,0m.
- Bãi đỗ xe: Quy hoạch 01 bãi đỗ xe gần khu nhà phụ trợ 01; 01 bãi đỗ xe gần trạm trộn Asphalt và trạm nghiền sản xuất cát, đá.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

** Giải pháp thiết kế san nền:*

- San lấp mặt bằng tạo độ dốc thoát nước trong lô đất ra hệ thống thoát nước chung của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.
- Hướng san nền tạo độ dốc trong lô đất ra hệ thống thoát nước mưa của khu vực quy hoạch.

- San gạt tạo mặt bằng, cao độ hoàn thiện từ: +19,0m đến +30,0m.

** Giải pháp thiết kế thoát nước mưa:*

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa đi riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.
- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế dựa theo điều kiện địa hình tự nhiên đảm bảo nguyên tắc tự chảy.
- Đối với khu vực phía Bắc: Hướng thoát tập trung về giữa khu sau đó thu gom về hồ nước phía Tây Bắc khu đất.
- Đối với khu vực phía Nam: Hướng thoát tập trung về giữa khu sau đó thu gom về hồ nước phía Tây Nam khu đất.
- Mạng lưới thoát nước: Sử dụng rãnh xây B600 kết hợp cống tròn bê tông cốt thép D800.

c) Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước được đầu nối từ đường ống cấp nước Ø110 hiện trạng nằm dọc trên tuyến đường Quân sự phía Đông dự án. Sử dụng ống HDPE D50÷110.

d) Quy hoạch cấp điện:

Nguồn điện được lấy từ đường điện 35 kV hiện trạng phía Nam khu vực. Dự kiến đầu tư 02 trạm biến áp phía Đông khu đất, từ đó cấp điện đến các công trình.

e) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

** Giải pháp thoát nước thải :*

- Thiết kế hệ thống nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.
- Hướng thước nước thải từ Bắc xuống Nam. Nước thải sau khi thu gom sẽ thoát về khu xử lý nước thải.

** Vệ sinh môi trường:*

Tổ chức thu gom rác trong các khu chức năng, tập kết rác về nhà thu gom rác và có kế hoạch phân loại vận chuyển rác thải đến bãi rác tập trung xử lý theo đúng quy định.

5. Kiến nghị, kết luận

- Sự phù hợp với quy hoạch và chủ trương đầu tư: Diện tích khu đất lập quy hoạch thuộc lô đất I.SXVL-6, I.MN-28, I.MN-29 của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Nam (PK7) (được UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt tại Quyết định số 571/QĐ-UBND ngày 25/5/2023), đơn vị lập quy hoạch đã bố trí diện tích đất mặt nước phục vụ cho nhu cầu của dự án và các dự án lân cận. Diện tích sử dụng đất theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (tại Quyết định số 1858/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Hà Nam) là 8,19ha. Trong quá trình lập Quy hoạch tổng mặt bằng có sự điều chỉnh thành 8,13ha do chồng lấn vào đất hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch phân khu và một phần vào đất của Công ty Hoàng Nguyên.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện:

+ Nếu có sự sai khác giữa hồ sơ và thực tế ngoài hiện trường thì Công ty cổ phần Lộc Phát Hà Nam báo cáo UBND phường Lý Thường Kiệt để phối hợp giải quyết.

+ Nếu Dự án có phát sinh đến hoạt động khai thác khoáng sản, đề nghị Công ty cổ phần Lộc Phát Hà Nam báo cáo cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được hướng dẫn thu hồi khoáng sản nằm trong phạm vi diện tích thực hiện dự án đầu tư khai thác khoáng sản theo quy định tại điều 75 Luật Khoáng sản, điểm b khoản 1 và khoản 2 điều 97 Nghị định số 193/2025/NĐ-CP ngày 02/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật địa chất và khoáng sản.

- Công ty cổ phần Lộc Phát Hà Nam có trách nhiệm phối hợp với UBND phường Lý Thường Kiệt để công bố công khai Quy hoạch tổng mặt bằng dự án theo quy định.

Văn bản chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý các công trình theo quy hoạch. Công ty cổ phần Lộc Phát Hà Nam chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các thông tin, nội dung, số liệu và các nội dung khác có liên quan trong hồ sơ trình chấp thuận; thực hiện đầu tư xây dựng công trình tuân thủ đúng quy hoạch tổng mặt bằng và các quy định khác của pháp luật có liên quan. /.

Nơi nhận:

- Công ty CP Lộc Phát Hà Nam;
- Lãnh đạo UBND phường;
- Lưu: VT; KTHT&ĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Trần Trọng Đại