

Số: /QĐ-UBND

Quảng Xương, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm đăng kiểm xe cơ giới và cửa hàng xăng dầu Xuân Minh xã Quảng Bình, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa

UỶ BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật số 35/2018/QH14 về sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3147/QĐ-UBND ngày 22/8/2016 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị Cống Trúc, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 2147/QĐ-UBND ngày 20/06/2023 của chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án: Trung tâm đăng kiểm xe cơ giới và cửa hàng xăng dầu Xuân Minh tại xã Quảng Bình, huyện Quảng Xương.

Công văn số 5651/SXD-QH ngày 21/08/2023 của Sở Xây dựng Thanh Hoá về việc tham gia ý kiến về hồ sơ Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trung tâm đăng kiểm xe cơ giới và cửa hàng xăng dầu Xuân Minh tại xã Quảng Bình, huyện Quảng Xương;

Thông báo kết luận số 218/TB-UBND ngày 11/9/2023 của UBND huyện;

Xét Tờ trình số 30/TTr-XM ngày 28/08/2023 của Công ty TNHH dịch vụ thương mại Xuân Minh, Báo cáo thẩm định số 506/KTHT-TĐ ngày 12/09/2023 của phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Quảng Xương,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm đăng kiểm xe cơ giới và cửa hàng xăng dầu Xuân Minh xã Quảng Bình, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch

1.1. Phạm vi lập quy hoạch

Phạm vi, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 59/TLBĐ tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 16 tháng 02 năm 2023). Ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp (đường quy hoạch).
- + Phía Nam: Giáp đường Thái Bình (đang thi công).
- + Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp (đường quy hoạch).
- + Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp (đất dịch vụ thương mại theo quy hoạch);

1.2. Quy mô

- Diện tích lập quy hoạch: 9.268 m²
- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 9.500 m²

2. Tính chất, chức năng

- Đầu tư xây dựng Trung tâm đăng kiểm xe cơ giới và cửa hàng xăng dầu nhằm mục tiêu kinh doanh nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan.

- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; kiểm định, cấp giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện giao thông cơ giới: ô tô, xe máy, máy thi công, các thiết bị xe máy chuyên dùng và các thiết bị gắn trên các phương tiện...

3. Quy hoạch sử dụng đất

KÍ HIỆU	TÊN HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ TÍNH	SỐ TẦNG	DIỆN TÍCH XD	TỶ LỆ (%)
I	CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	m ²		2.447	26,4
1	Nhà đăng kiểm xe cơ giới	m ²	1	720	
2	Nhà thương mại dịch vụ	m ²	2	1.045	
3	Nhà ăn, nghỉ cán bộ nhân viên	m ²	1	200	
4	Nhà mái che cột bơm	m ²	1	324	
5	Nhà điều hành, bán khí dầu mỏ hoá lỏng (LPG), nghỉ ca	m ²	1	108	
6	Nhà vệ sinh, công trình phụ trợ	m ²	1	50	
7	Trạm sạc điện	m ²			
8	Bể chứa xăng dầu				
9	Bể nước PCCC + bể cát PCCC				
10	Hộp đèn quảng cáo, đèn cao áp				
II	HẠ TẦNG KỸ THUẬT	m²		6.821	73,6
11	Sân đường bê tông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật khác	m ²		6.453	

12	Cây xanh, thảm cỏ			368	
III	TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH	m²		9.268	100

4. Phân khu chức năng

4.1. Khu kinh doanh, buôn bán xăng, dầu:

Được bố trí ở trung tâm phía trước của khu đất tiếp cận trực tiếp với tuyến đường Thái Bình bao gồm các hạng mục sau:

- Nhà mái che cột bơm.
- Nhà điều hành, bán LPG.
- Cụm bể chôn ngầm, các hạng mục kỹ thuật và công trình phụ trợ...

4.2. Khu dịch vụ thương mại:

- Nhà thương mại dịch vụ 02 tầng.
- Khu vực trạm sạc, cột sạc xe điện.

4.3. Khu đăng kiểm xe cơ giới:

- Nhà đăng kiểm xe cơ giới 01 tầng.
- Sân, bãi chờ đăng kiểm. Các khu phục vụ, dịch vụ...

4.4. Khu điều hành, phục vụ kinh doanh:

- Nhà ăn nghỉ ca cán bộ, nhân viên.
- Nhà vệ sinh. Công trình phụ trợ...

* Tổng diện tích xây dựng công trình: 2.447m²; Tổng diện tích sàn xây dựng công trình: 3.492m²; Mật độ xây dựng: 26,4%; Hệ số sử dụng đất: 0,38 lần; Chiều cao công trình: 1-2 tầng.

5. Tổ chức không gian

- Hướng tiếp cận vào khu kinh doanh ở phía Nam của khu đất (gần mốc M1-M2). Từ đó theo hệ thống đường giao thông nội bộ tiếp cận tới các khu chức năng của dự án.

- Khu buôn bán xăng dầu phía trước được mở rộng sân đường bê tông để thuận lợi cho việc kinh doanh còn các phía còn lại được ngăn cách với bên ngoài bởi hệ thống tường rào và cây xanh bao quanh để cách ly với môi trường xung quanh.

- Các hạng mục phụ trợ và điều hành cửa hàng được bố trí gần phía sau dự án.

- Hạng mục công trình dịch vụ thương mại được bố trí dọc tuyến đường quy hoạch nối giữa tuyến đường Thái Bình và đường Đông Tây 3.

- Khu vực đăng kiểm bố trí bên trong khu đất, hướng ra vào khu đăng kiểm chủ yếu ra – vào tại 2 tuyến đường Thái Bình và đường Đông Tây 3.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật được bố trí ở phía Bắc và phía Tây của dự án. Đây là vị trí cuối khu đất tiếp giáp với phần đất còn lại của khu chức năng TM-DV4.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

*** Giao thông đối ngoại**

- Khu cửa hàng xăng dầu được kết nối với giao thông bên ngoài là tuyến đường Thái Bình hướng đi Q.lộ 1A.

- Khu dịch vụ thương mại, khu đăng kiểm và phụ trợ giao thông kết nối với các tuyến đường quy hoạch Đông Tây 3, tuyến đường nối giữa đường Đông Tây 3 và đường Thái Bình.

*** Giao thông nội bộ:**

- Xây dựng hệ thống giao thông nội bộ liên hoàn tới các khu kinh doanh và các khu điều hành, làm việc.

- Đường giao thông nội bộ thông thoáng giữa các hạng mục công trình thuận tiện cho khu làm việc, điều hành và khu kinh doanh. Sân đường nội bộ kết cấu BTXM, độ dốc dọc đường được tính toán, thiết kế cao nhất là 5%, độ dốc ngang 1,5% hướng về hệ thống thoát nước mưa.

6.2. Quy hoạch san nền

- Cao độ san nền cao nhất là : +3.0m, Cao độ san nền thấp nhất là : +2.75m

- Độ dốc san nền được tính toán 0,05 % dốc theo 2 hướng Bắc và hướng Nam của khu đất (theo quy hoạch chung đã phê duyệt), đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Tại các khu vực đắp nền đảm bảo lu lèn đất đúng theo quy chuẩn từng lớp 20,0-25,0cm; hệ số đầm nén $K=0,95$.

- Khối lượng san nền được tính toán hoàn toàn độc lập với khối lượng giao thông.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Bố trí rãnh thoát nước mưa dọc theo tuyến đường giao thông trong dự án.

- Trong khu vực bãi đậu xe nước mưa chảy tràn về rãnh thoát nước của đường giao thông.

- Toàn bộ hệ thống thoát nước mưa kết nối với nhau qua hố ga chảy ra hệ thống thoát nước chung của khu vực tại phía Đông của dự án.

6.4. Quy hoạch mạng lưới cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt cho dự án trong vòng một ngày khoảng $Q = 14,5 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt khu điều hành riêng với hệ thống cấp nước chữa cháy.

- Hệ thống mạng lưới đường ống thiết kế là mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục và tới từng đối tượng dùng nước.

- Ống thiết kế là ống HDPE có đường kính từ 40mm - 110mm. Đường ống được thiết kế đi trong hành lang kỹ thuật của các tuyến đường, chiều sâu chôn ống tối thiểu là 0,7m; đỉnh ống có bố trí lưới cảnh báo để đảm bảo mạng lưới đường ống được hoạt động bình thường.

- Thiết kế hồ van chặn và hồ van quản lý điểm đầu cấp tuyến ống cấp nước để xử lý sự cố trên tuyến.

- Dọc các tuyến ống cấp nước chữa cháy cứ trung bình khoảng 60m bố trí một họng cứu hỏa.

6.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng

- Nhu cầu: Tổng nhu cầu sử dụng điện toàn khu là: 320,82 KVA

- Nguồn điện cấp cho dự án được đấu nối với đường dây 35KV hiện có chạy bên ngoài dự án.

- Xây dựng mới tuyến đường dây 35kV từ điểm đầu nối về trạm biến áp. Kết cấu lưới điện được thiết kế đi nối để thuận lợi cho công tác quản lý và vận hành.

- Nguồn điện hạ thế 0,4kV cấp cho các hạng mục công trình lấy từ tủ điện tổng được chia làm 3 lộ:

+ Lộ 1: Cấp cho khu bán hàng, điều hành, khu đăng kiểm

+ Lộ 2: Cấp cho khu vực ăn, nghỉ, dịch vụ phụ trợ kinh doanh và chiếu sáng sân đường.

+ Lộ 3: Cấp cho khu dịch vụ thương mại

- Dây dẫn dùng cáp chôn ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

- Hệ thống chiếu sáng ngoài nhà được điều khiển bằng tủ điện điều khiển chiếu sáng trọn bộ đặt tại nhà bảo vệ. Thông qua đường dây cáp chôn ngầm CU/XLPE/DSTA/PVC, cấp đến hệ thống bóng đèn chiếu sáng ngoài nhà.

- Bóng đèn chiếu sáng ngoài nhà sử dụng trụ đèn cao áp loại 2 bóng (H= 10,0M: S=2x250W). Khoảng cách giữa các trụ đèn trung bình là 30 (m).

6.6. Quy hoạch thoát nước thải và VSMT

- Nước thải từ quá trình sinh hoạt được dẫn vào bể tự hoại sau đó dẫn rãnh thoát nước thải của khu vực theo quy hoạch.

- Xử lý nước mưa: Nước mưa được thu gom vào rãnh thoát sau đó dẫn ra rãnh thoát nước thải chung của khu vực theo quy hoạch.

* Nguồn gây ô nhiễm:

- Trong quá trình san lấp, thi công xây dựng gây ảnh hưởng đến môi trường từ các nguồn: bụi đất, khí thải, ô nhiễm tiếng ồn, nước thải,...

- Trong quá trình vận hành dự án, các nguồn gây ô nhiễm có thể đến từ các hoạt động kinh doanh, từ chất thải, nước thải, khí thải,...

* Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Trong quá trình xây dựng: Có phương án thi công, bố trí các máy móc thiết bị làm việc với khoảng cách hợp lý, giảm thiểu tiếng ồn, hạn chế bụi, nước thải và các chất thải rắn làm tác động xấu đến môi trường.

- Trong giai đoạn hoạt động sản xuất:

+ Mùi, khí thải từ xăng, dầu, ga, bụi...

- Khí thải: H₂S, CO, SO₂, NO₂, THC, hơi uric, hơi xăng dầu...

+ Đối với chất thải rắn: phân loại rác ngay từ nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế. Xử lý rác không tái sử dụng được, đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH dịch vụ thương mại Xuân Minh có trách nhiệm

- Chủ trì phối hợp với UBND xã Quảng Bình tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch, chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày phê duyệt quy hoạch để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Bàn giao hồ sơ quy hoạch cho các đơn vị có liên quan làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ) quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, các ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Công ty TNHH dịch vụ thương mại Xuân Minh, Chủ tịch UBND xã Quảng Bình và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu VT.

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

Nguyễn Đình Dự