

Số: /QĐ-UBND

Quảng Xương, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cửa hàng xăng dầu và khu thương mại tổng hợp tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá

ỦY 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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1953/QĐ-UBND ngày 07/6/2023 của chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án: Cửa hàng xăng dầu và khu thương mại tổng hợp tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá;

Căn cứ Quyết định số 3483/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Định, huyện Quảng Xương đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 490/QĐ-UBND ngày 14/03/2022 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 dự án Cửa hàng xăng dầu và khu thương mại tổng hợp tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá;

Kết luận số 291/TB-UBND ngày 30/11/2023 của UBND huyện Quảng Xương tại phiên họp chuyên đề UBND huyện ngày 31/10/2023;

Xét đề nghị của Công ty TNHH MTV KIN tại Tờ trình số 26/TTr-KIN ngày 10/10/2023 và Báo cáo thẩm định số 695/KTHT-TĐ ngày 12/12/2023 của phòng Kinh tế & Hạ tầng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cửa hàng xăng dầu và khu thương mại tổng hợp tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương của Công ty TNHH MTV KIN, với các nội dung chính như sau:

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

1.1. Phạm vi ranh giới

Vị trí và phạm vi: được xác định tại Trích lục bản đồ địa chính số 273/TLBĐ tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá lập ngày 15/4/2022.

- Ranh giới nghiên cứu được xác định như sau:

+ Phía Nam giáp hành lang đường Phạm Tiến Năng (do UBND huyện Quảng Xương quản lý, chiều dài bám mặt đường khoảng 80 m);

+ Phía Bắc giáp đất trồng lúa;

+ Phía Đông giáp đất trồng lúa;

+ Phía Tây giáp đất trồng lúa.

1.2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 9.750 m².

- Quy mô khảo sát địa hình lập quy hoạch: Khoảng 10.000 m².

2. Tính chất, chức năng.

- Là cửa hàng bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. Khu nhà hàng và các dịch vụ ăn uống kết hợp kinh doanh các mặt hàng gia dụng, giường, tủ, bàn ghế và đồ nội thất, kinh doanh các loại vật liệu, thiết bị xây dựng.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TTBXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng; đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Định, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 và các quy định khác có liên quan.

- Tổng diện tích quy hoạch: 9.750 m²

- Diện tích xây dựng: 3.505,7 m²

- Diện tích sàn: 9.830,7 m²

- Mật độ xây dựng: 35,96%

- Hệ số sử dụng đất: 1,01 lần

- Tầng cao công trình: 1-5 tầng

4. Quy hoạch sử dụng đất

4.1. Đất xây dựng công trình

Gồm các công trình xây dựng với các công năng phù hợp với khu kinh doanh xăng dầu và dịch vụ thương mại:

- Nhà mái che cột bơm (ký hiệu N1), 01 tầng, diện tích xây dựng là 342 m², chiếm 3,51% diện tích khu đất.

- Nhà dịch vụ bán hàng, phòng bán LPG (ký hiệu N2), 01 tầng, diện tích xây dựng là 88,9 m², chiếm 0,91% diện tích khu đất.

- Nhà vệ sinh công cộng (ký hiệu N3), 01 tầng, diện tích xây dựng là 33,8m², chiếm 0,35% diện tích khu đất.

- Nhà dịch vụ thương mại tổng hợp (ký hiệu N4), 05 tầng, diện tích xây dựng là 3.025 m², chiếm 31,03% diện tích khu đất.

- Nhà để máy bơm (ký hiệu N5), 01 tầng, diện tích xây dựng là 16,0 m², chiếm 0,16% diện tích khu đất.

4.2. Đất hạ tầng kỹ thuật

Gồm các công trình, hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho các khu chức năng chính của dự án:

- Bể nước ngầm (ký hiệu HTKT1), diện tích xây dựng khoảng 150,0 m².

- Cụm bể xăng dầu chôn ngầm (ký hiệu HTKT2), 04 bể, diện tích xây dựng khoảng 80,6 m², tổng khối tích là 100 m³.

- Bể cát (ký hiệu HTKT3), diện tích xây dựng khoảng 6,0 m².

- Bể lắng dầu, hố ga (ký hiệu HTKT4), diện tích xây dựng khoảng 3,5m².

- Hạng nhập kín, bể lắng gán dầu (ký hiệu HTKT5), diện tích xây dựng khoảng 2,0 m².

4.3. Đất cây xanh cảnh quan

Diện tích 795,5 m². Chiếm 8,16% tổng diện tích khu đất, ngăn giảm tiếng ồn, bụi cho các công trình xung quanh và các công trình khác trong khu.

4.4. Đất sân đường nội bộ

Diện tích 5.206,7 m², Chiếm 53,40% diện tích toàn khu.

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH SÀN (M2)	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)
I. Đất xây dựng			3.505,70		9.830,70	1,01	35,96
1	Nhà mái che cột bơm	N1	342	1	342		

2	Nhà dịch vụ bán hàng, phòng bán LPG	N2	88,9	1	88,9		
3	Nhà vệ sinh công cộng	N3	33,8	1	33,8		
4	Nhà dịch vụ thương mại tổng hợp	N4	3.025,00	5	9.350,00		
5	Nhà để máy bơm	N5	16	1	16		
II. Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật			242,1				2,48
1	Bể nước ngầm	HTKT1	150				
2	Cụm bể ngầm (04 bể 25m3/bể)	HTKT2	80,6				
3	Bể cát	HTKT3	6				
4	Bể lắng dầu, hồ ga	HTKT4	3,5				
5	Họng nhập kín, bể lắng gạn dầu	HTKT5	2				
III. Đất sân, đường nội bộ		GT	5.206,70				53,40
III. Cây xanh		CX	795,5				8,16
Tổng diện tích Quy hoạch			9.750,00				100

5. Tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

5.1. Quan điểm tổ chức không gian

Thiết kế, bố trí các công trình phải tuân thủ theo định hướng tại Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Định, huyện Quảng Xương đến năm 2030 được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 3483/QĐ-UBND ngày 19/8/2022, hợp lý và chính xác về hướng gió và hướng nắng, nhằm đáp ứng nhu cầu thiết kế công trình phù hợp với điều kiện khí hậu và phát triển bền vững.

Bố cục không gian kiến trúc hợp lý, các công trình cần được thiết kế phù hợp nhiều nhu cầu và sự phân bổ sử dụng khác nhau, nhằm hạn chế các giao thông đi lại không cần thiết.

Bố cục không gian kiến trúc có nhịp điệu, có những khoảng không gian thoáng mở, có sự chuyển đổi hợp lý về hình khối kiến trúc.

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Hướng tiếp cận vào khu kinh doanh ở phía Nam của khu đất (gần mốc từ M1-M5). 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. Các công trình hạ tầng kỹ thuật được bố trí tại các vị trí phù hợp với công năng sử dụng, tạo cảnh quan hài hoà cho dự án.

5.3. Đối với sân vườn, cây xanh trong khu vực quy hoạch

- Các công trình kiến trúc đẹp, phong phú, mềm mại về tạo hình và kiểu dáng, chỉ xây dựng các công trình có quy mô nhỏ với tỷ lệ thích hợp không tạo ra các khối nặng nề che chắn tầm nhìn;

- Cây xanh: Phù hợp với chức năng của khu vực;

- Quy định về vệ sinh môi trường:

Hệ thống thu gom rác phải được quy hoạch cụ thể, cấm thoát nước bẩn (chưa qua xử lý) vào các kênh tiêu thủy lợi.

6. Yêu cầu về bố trí công trình, hạng mục công trình trong khu đất

- Xác định chiều cao công trình, ban công, đảm bảo hài hòa với tổng thể không gian kiến trúc khu vực lập quy hoạch nói riêng và cảnh quan xung quanh nói chung.

- Đảm bảo tuân thủ theo quy định quản lý xác định trong quy hoạch chung.

- Hình thức kiến trúc hiện đại theo mảng, khối và lược bỏ các thiết kế mang tính rườm rà, nhiều chi tiết.

- Màu sắc sử dụng hài hòa, tránh các màu mang tính sắc sỡ, phản cảm trên các diện lớn.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

Hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế đảm bảo tiêu chuẩn, các tuyến đường đảm bảo liên kết tốt giữa các khu vực đồng thời khối lượng xây dựng thấp nhất.

a) Giao thông đối ngoại

Dự án tiếp giáp với 02 tuyến giao thông đối ngoại

- Tuyến Đường tránh Quốc lộ 1A ở phía Đông khu đất, có bề rộng mặt cắt ngang 76m, theo mặt cắt 1 – 1 gồm: Giải phân cách giữa: 1m; 02 làn đường trung tâm: 2x12m; 02 giải phân cách: 2x9m; 02 làn đường ngoài: 2x11m; Vía hè hai bên: 2x5,5m

- Tuyến đường Phạm Tiên Năng ở phía Nam khu đất, có bề rộng mặt cắt ngang 25m, theo mặt cắt 2 – 2 gồm: Lòng đường: 15m; Vía hè hai bên: 2x5m

b) Giao thông đối nội

- 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.

7.2. Quy hoạch san nền:

- Cao độ san nền cao nhất là: +4,10m, Cao độ san nền thấp nhất là: +3,90m.

- Độ dốc san nền được tính toán 0,05% dốc theo hướng từ mốc M3 dốc về M1 sau đó thoát ra rãnh thoát nước phía Nam và phía Đông dự án (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 đàn nén $K=0,95$.

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

7.3. 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.

Độ dốc dọc rãnh lấy tối thiểu là $1/B$ và độ sâu đáy rãnh ban đầu $H = 0,6m$.

7.4. Quy hoạch mạng lưới cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước tính toán làm tròn là: $Q = 10 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

- Nguồn nước được lấy từ đường ống cung cấp nước sạch D110 hiện trạng, chạy dọc theo tuyến đường Phạm Tiến Năng tiếp giáp phía Nam dự án, nước sẽ được lưu giữ ở bể nước ngầm sau đó bơm lên téc nước cung cấp tới các hạng mục công trình qua hệ thống đường ống nước chôn ngầm.

7.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng công suất sử dụng điện làm tròn: 320 KVA

- Nguồn điện cấp cho dự án được đấu nối với đường dây 10KV hiện có chạy bên ngoài dự án.

- Xây dựng mới tuyến đường dây 10kV từ điểm đấu 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.

- Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện cần xây dựng mới 01 trạm biến áp có tổng công suất 320KVA, đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải.

- Nguồn điện hạ thế 0,4kV cấp cho các hạng mục công trình lấy từ tủ điện tổng được chia làm 2 lộ:

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

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

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

- Sân đường nội bộ được chiếu sáng bằng các cột đèn pha cao 9m kết cấu thép mạ kẽm nhúng nóng loại tròn côn, trên mỗi cột lắp 08 bóng đèn pha 1000W-230V và 01 đèn tín hiệu nhấp nháy 55W-230V, điều khiển chiếu sáng các đèn pha bằng hộp điều khiển đặt tại chân cột, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC 3x35+1x25.

- Kiểu trạm là trạm trụ hoặc trạm treo.

7.6. Quy hoạch thoát nước thải:

- Dự án là khu Kinh doanh dịch vụ nên thoát nước thải hằng ngày chủ yếu là nước thải sinh hoạt của cán bộ, nhân viên của dự án.

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

- Thoát nước thải sử dụng rãnh xây B300, kích thước phù hợp đảm bảo đủ công suất để không bị tắc. Có lưới chắn rác trước khi chảy vào hệ thống xử lý nước thải.

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch : $v \geq v_{min} = 1/D$

7.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn viễn thông thụ động cấp cho Khu vực lập quy hoạch được đấu nối từ đường dây trên tuyến đường Phạm Tiến Năng kéo dài, đấu nối từ trung tâm viễn thông huyện Quảng Xương.

- Nhu cầu của dự án là 01 đường dây thuê bao.

- Từ điểm đấu nối, xây dựng tuyến cáp chính cấp tín hiệu đến tủ cáp phân phối IDF trong khu vực quy hoạch. Tủ đấu nối IDF được đặt nổi trên bệ bê tông để đảm bảo vận hành trong mọi điều kiện thời tiết.

8. Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng

Ban hành quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cửa hàng xăng dầu và khu thương mại tổng hợp tại xã Quảng Định, huyện Quảng Xương kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH MTV KIN có trách nhiệm

- Chủ trì phối hợp với UBND xã Quảng Định 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 (*scan hồ sơ đóng dấu và đăng tải trên cổng thông tin điện tử của xã để công khai quy hoạch*).

- 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 MTV KIN, Chủ tịch UBND xã Quảng Định 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