

Số: /QĐ-UBND

Quảng Xương, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu thương mại dịch vụ văn phòng Lacons tại xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung của quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc 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;

Căn cứ Quyết định số 2011/QĐ-UBND ngày 20/05/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư khu thương mại dịch vụ văn phòng Lacons tại xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương;

Căn cứ Quyết định số 4989/QĐ-UBND ngày 01/11/2022 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 4695/QĐ-UBND ngày 10/10/2024 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu thương mại dịch vụ văn phòng Lacons tại xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương;

Công văn số 183/SXD-PTĐT ngày 09/01/2025 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu thương mại dịch vụ văn phòng Lacons tại xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương;

Xét Tờ trình số 50/TTr-LA ngày 10/01/2025 của Công ty CP đầu tư xây dựng và thương mại Linh An và Báo cáo thẩm định số 17/KTHT-TĐ ngày 13/01/2025 của Phòng kinh tế & Hạ tầng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu thương mại dịch vụ văn phòng Lacons tại xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Mục tiêu lập quy hoạch

- Đầu tư Xây dựng khu thương mại dịch vụ kinh doanh tổng hợp hàng hóa và dịch vụ (thuộc mã ngành VSIC: 5210 - Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; 5610 - Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; 4690 - Bán buôn tổng hợp).

- Tạo lập không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với tính chất và chức năng của khu vực đảm bảo tính khả thi của dự án.

- Làm cơ sở pháp lý cho các công tác quản lý xây dựng. Tạo cơ hội thuận lợi cho các chương trình phát triển, các dự án đầu tư, sử dụng hợp lý các nguồn lực đảm bảo phát triển bền vững lâu dài.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô khu đất lập quy hoạch

2.1. Phạm vi ranh giới:

Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Khu đất lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương, nằm trong không gian tổng thể đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương, khu đất có giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Đông Nam: giáp đường nội đồng;

- Phía Tây Nam: giáp đất nông nghiệp;

- Phía Đông Bắc: giáp hành lang đường Thanh Niên;

- Phía Tây Bắc: giáp Đất thực hiện dự án công ty TNHH xây dựng thương mại Minh Quân TH.

2.2. Quy mô: Diện tích lập quy hoạch chi tiết: Khoảng 1,65ha.

3. Tính chất, chức năng: Là Khu thương mại dịch vụ đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

4. Các chỉ tiêu sử dụng đất

- Tổng diện tích nghiên cứu kết nối quy hoạch là 16.496,39m². Trong đó:

- Tổng diện tích lập dự án TMDV: 14.826,59m²;

- Tổng diện tích xây dựng: 7.317,0m²;

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 19.631,0m²;

- Mật độ xây dựng: 49,35%;

- Tầng cao tối đa: 3 tầng;

- Hệ số sử dụng đất: 1,3 lần.
- Diện tích giao thông kết nối: 1.669,8m².

5. Tổ chức không gian, phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất

5.1. Tổ chức không gian

- Lối tiếp cận chính vào khu dịch vụ thương mại từ trục đường Thanh Niên hiện trạng phía Đông Bắc khu vực lập quy hoạch, trên cơ sở lối vào đó tổ chức hệ thống sân đường nội bộ tạo thành mạng kín, đảm bảo tiếp cận thuận lợi đến từng khu chức năng của khu khu dịch vụ thương mại;

- Dự án thương mại dịch vụ được tổ chức với các khu chức năng: Nhà thương mại dịch vụ 1; nhà thương mại dịch vụ 2; nhà văn phòng, nghỉ ca; nhà công vụ + nhà ăn; nhà xe công nhân + nhà thương mại dịch vụ; nhà phụ trợ; nhà cầu; nhà xe ô tô; nhà bảo vệ; nhà bơm, nhà cơ khí và nhà vệ sinh; nhà vệ sinh và các hạng mục công trình phụ trợ khác... theo mục đích sử dụng đất được cấp.

- Hệ thống cây xanh, bãi đỗ xe được bố trí phân tán, xen lẫn giữa các công trình và hệ thống sân đường nội bộ.

5.2. Phân Khu chức năng

* Đất xây dựng công trình:

Tổng diện tích đất xây dựng công trình: 7.317,00m²; mật độ xây dựng 49,4%; tầng cao tối đa 3 tầng; hệ số sử dụng đất 1,3 lần; cụ thể:

a. Nhà để xe công nhân & thương mại dịch vụ:

Diện tích 495,00m²; tầng cao công trình: 3 tầng; diện tích chiếm 3,34%;

b. Nhà công vụ - nhà ăn:

Diện tích 192,00m²; tầng cao công trình: 3 tầng; diện tích chiếm 1,29%;

c. Nhà văn phòng – nghỉ ca:

Diện tích 350,00m²; tầng cao công trình: 3 tầng; diện tích chiếm 2,36%;

d. Nhà Bơm, nhà cơ khí, nhà vệ sinh:

Diện tích 90,00m²; tầng cao công trình: 1 tầng; diện tích chiếm 0,61%;

e. Nhà thương mại dịch vụ 01:

Diện tích 1.600,00m²; tầng cao công trình: 2 tầng; diện tích chiếm 10,79%;

f. Nhà phụ trợ:

Diện tích 147,00m²; tầng cao công trình: 1 tầng; diện tích chiếm 0,99%;

g. Nhà thương mại dịch vụ 02:

Diện tích 4.320,00m²; tầng cao công trình: 3 tầng; diện tích chiếm 29,14%;

Hình thức mái che, kết nối sảnh 2 khối nhà thương mại dịch vụ.

h. Nhà vệ sinh:

Diện tích 63,00m²; tầng cao công trình: 1 tầng; diện tích chiếm 0,42%;

i. Nhà để xe ô tô:

Diện tích 60,00m²; tầng cao công trình: 1 tầng; diện tích chiếm 0,40%;

* Nhà bảo vệ:

Diện tích 32,00m²; tầng cao công trình: 1 tầng; diện tích chiếm 0,22%;

* Nhà cầu:

Diện tích 104,00m²; tầng cao công trình: 1 tầng; diện tích chiếm 0,7%;

* Bể xử lý nước thải:

Diện tích 44,00m²; diện tích chiếm 0,3%;

* Bể nước PCCC:

Diện tích 250,0m²; diện tích chiếm 1,69%;

* Cây xanh cảnh quan – bồn cây:

Cây xanh, sân vườn tiểu cảnh được bố trí xen kẽ trong các khu tạo không gian cây xanh bóng mát, điều hòa không khí cho toàn khu;

Tổng diện tích: 3.780,35m²; diện tích chiếm 25,50%.

* Sân, đường nội bộ:

Diện tích 3.299,24m²; diện tích chiếm 22,25%.

5.3. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT								
TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích sàn XD (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SDD (Lần)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích nghiên cứu kết nối quy hoạch		=A+B	16.496,39					
A	Diện tích lập quy hoạch dự án TMDV	DVTM	14.826,59		49,35	3	1,3	100,00
1	Đất xây dựng công trình		7.317,00	19.631,00	49,35	3	1,3	49,35
<i>a</i>	Nhà để xe công nhân & thương mại dịch vụ	02	495,00	1.485,00		3		3,34
<i>b</i>	Nhà công vụ - nhà ăn	03	192,00	576,00		3		1,29
<i>c</i>	Nhà văn phòng - nghỉ ca	04	350,00	1.050,00		3		2,36
<i>d</i>	Nhà Bom, nhà cơ khí, nhà vệ sinh	05	90,00	90,00		1		0,61
<i>e</i>	Nhà thương mại dịch vụ 01	06	1.600,00	3.200,00		2		10,79
<i>f</i>	Nhà phụ trợ	07	147,00	147,00		1		0,99
<i>g</i>	Nhà thương mại dịch vụ 02	08	4.320,00	12.960,00		3		29,14
<i>h</i>	Nhà vệ sinh	10	63,00	63,00		1		0,42
<i>i</i>	Nhà để xe ô tô	11	60,00	60,00		1		0,40
2	Nhà bảo vệ	01	32,00					0,22
3	Nhà cầu	09	104,00					0,70

4	BỂ xử lý nước thải	12	44,00					0,30
5	BỂ nước PCCC	13	250,00					1,69
6	Cây xanh cảnh quan - Bồn cây	CX	3.780,35					25,50
7	Sân, đường nội bộ	SAN	3.299,24					22,25
B	Diện tích giao thông kết nối		1.669,80					

6. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường N1 (Đường Thanh Niên) được thể hiện bởi Mặt cắt 1-1:

+ Chiều rộng nền đường $B_m=25,0m$;

+ Mặt đường $B_n=2 \times 7,5=15,0m$;

+ Vía hè $B_{vh}=2 \times 5,0=10,0m$;

- Tuyến đường N2 (Đường hoàn trả đường bê tông hiện trạng) được thể hiện bởi Mặt cắt 2-2:

+ Chiều rộng nền đường $B_m=18,0m$;

+ Mặt đường $B_n=2 \times 5,0=10,0m$;

+ Vía hè $B_{vh}=2 \times 4,0=8,0m$.

b) Giao thông đối nội: Các tuyến đường nội bộ được thiết kế để kết nối các hạng mục công trình khu vực có mặt cắt 3-3 và mặt cắt 4-4.

- Mặt cắt 3-3:

+ Chiều rộng nền đường $B_m=10,0m$;

+ Mặt đường $B_n=2 \times 4,0=8,0m$;

+ Dải phân cách $B_{dpc}=2,0m$.

- Mặt cắt 4-4: Chiều rộng mặt đường $B_m=4,0-8,0m$;

Cao độ không chế tại các nút giao thông là cao độ hoàn thiện tại tim đường ghi trên bản vẽ. Trong các ô đất sau khi thi công công trình cần hoàn thiện lại cao độ sân nhà theo hướng dốc ra các đường xung quanh.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền.

- San nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền trung bình 0,4%.

- Cao độ san nền xây dựng cao nhất: + 3,95m;

- Cao độ san nền xây dựng thấp nhất: + 3,80m.

b) Thoát nước mưa.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa tách riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.

- Nước mưa khu vực được thu gom vào các công tròn D600 chạy dọc theo các tuyến đường giao thông quy hoạch. Hướng thoát chính: Theo đó hướng thoát nước chính của khu vực là hướng Bắc xuống Nam.

- Toàn bộ nước mưa được thu gom vào cống tròn BTCT D600 sau đó thoát vào hệ thống mương đất hiện trạng phía Nam.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày làm tròn: $Q = 76,0 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

- Nguồn nước cấp cho dự án khu kinh doanh thương mại dịch vụ văn phòng được lấy từ hệ thống cấp nước sạch D160 hiện trạng nằm trên tuyến đường QL1A.

- Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, và mọi nhu cầu khác.

+ Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước, đường kính ống từ D50-:-D110. Trên mạng dịch vụ này được quy hoạch thành mạng cụt, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa không chế.

+ Hệ thống cấp nước PCCC chữa cháy đi riêng đường ống D125 được bơm từ bể PCCC xây dựng ngầm.

+ Đường ống thiết kế đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,6 m tính từ đỉnh ống.

+ Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ. Đường kính ống lồng lớn hơn các ống tương ứng hai cấp tùy trường hợp thực tế.

6.4. Quy hoạch thoát nước thải:

- Lưu lượng thoát nước thải lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp sinh hoạt và sản xuất. Tổng lượng nước thải là: $64,0 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$

- Nước thải được thu gom thông qua mạng hệ thống cống D300. Toàn bộ nước thải khu vực được thu gom sau đó dẫn về bể xử lý nước thải $Q=64,0 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ đặt tại phía Nam. Nước thải sau khi xử lý được tận dụng dùng lại quá trình sản xuất, tưới cây rửa đường hoặc thoát trực tiếp ra hệ thống thoát nước thải theo Quy hoạch chung xã Quảng Trạch (Giai đoạn hiện tại thoát vào hệ thống mương đất phía Nam).

6.5. Quy hoạch quản lý chất thải rắn, vệ sinh môi trường:

- Chỉ tiêu xử lý chất thải sinh hoạt: $0,9\text{kg}/\text{người}/\text{ngđ}$, với chỉ tiêu thu gom đạt 100%.

- Tổng nhu cầu: $0,13 \text{ kg}/\text{ngày đêm}$.

- Chất thải rắn được thu gom tập trung tại vị trí được xác định trong từng lô đất, cuối ngày xe thu gom rác của dự án sẽ thu gom đem tập trung xử lý.

- Dọc các tuyến giao thông trong khu vực bố trí các thùng thu gom rác di động thu gom rác sinh hoạt, cuối ngày được xe chuyên dụng đưa về bãi rác theo quy hoạch.

6.6. Quy hoạch cấp điện - chiếu sáng:

- Nguồn điện: Đầu nối từ đường dây trung thế 35kV Nhánh rẽ Quảng Trạch 4 lộ 379 E9.27.

- Xây dựng mới tuyến trung thế 35KV cấp điện cho TBA xây dựng mới.

- Xây dựng mới 01 trạm biến áp công suất 630KVA cấp điện cho dự án.
- Hoàn trả hệ thống cấp điện sinh hoạt đi qua khu vực dự án bằng hệ thống đi nổi dọc trên vỉa hè tuyến đường Thanh Niên.
- Tuyến cáp hạ thế từ các trạm biến áp đi dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ gom công tơ được chôn ngầm.
- Nguồn điện ~380/220V cấp cho các tủ chiếu sáng được lấy từ 01 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của trạm biến áp.
- Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng $\leq 7,5m$ được chiếu sáng bằng 01 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 35m. Đối với tuyến đường chính giữa khu đất rộng $> 11,0m$ được thiết kế 02 dãy đèn đặt so le nhau với khoảng cách 30m. Dây dẫn cấp nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng được thiết kế ngầm.

7. 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 Dự án Khu thương mại dịch vụ văn phòng Lacons tại xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Công ty CP đầu tư xây dựng và thương mại Linh An có trách nhiệm:
 - + Hoàn chỉnh hồ sơ và thuyết minh và bản vẽ quy hoạch theo nội dung trên; gửi UBND huyện Quảng Xương, phòng Kinh tế & Hạ tầng đóng dấu lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý thực hiện.
 - + Phối hợp với UBND xã Quảng Trạch tổ chức công bố công khai quy hoạch cho các tổ chức, cơ quan, nhân dân biết để thực hiện và giám sát thực hiện.
- Phòng Kinh tế hạ tầng và các phòng ban chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình 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 từ ngày ký.

Chánh văn phòng HĐND - UBND huyện; Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch; Phó phụ trách các phòng: Kinh tế & Hạ tầng, Tài nguyên & Môi trường, Chủ tịch UBND xã Quảng Trạch; Giám đốc Công ty CP đầu tư xây dựng và thương mại Linh An và Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, PCT UBND huyện;
- VP HĐND-UBND huyện (đăng tải);
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Huy Nam