

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500
Dự án Trung tâm thương mại và dịch vụ Tân Khánh tại thị trấn Tân Phong,
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 Quy hoạch đô thị 2009; 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 các nghị định của Chính phủ: Số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung của quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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 2073/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2501/QĐ-UBND ngày 08/9/2006 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc cho phép doanh nghiệp tư doanh Dũng Khánh chuyển mục đích sử dụng đất và thuê đất tại xã Quảng Tân, huyện Quảng Xương;

Căn cứ Quyết định số 1519/QĐ-UBND ngày 08/05/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất để Công ty TNHH Gia Khánh Star hoàn thành dự án Trung tâm thương mại và dịch vụ Tân Khánh tại Thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương;

Công văn số 9454/SXD-PTĐT ngày 13/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa; Công văn số 8309/SKHĐT-ĐTDN ngày 10/12/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hoá; Công văn số 7681/SGTVT-KHTC ngày 11/12/2024 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Thanh Hoá về việc ý kiến về quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Trung tâm thương mại và dịch vụ Tân Khánh tại thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương;

Xét Tờ trình số 21/TTr-GK ngày 21/11/2024 của Công ty TNHH Gia Khánh Star và Báo cáo kết quả thẩm định số 609/KTHT-TĐ ngày 23/12/2024 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Trung tâm thương mại và dịch vụ Tân Khánh tại thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035;

- Làm cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch và là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng; tăng thu ngân sách và phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương;

- Góp phần giải quyết việc làm cho người lao động và phát triển kinh tế tại địa phương;

- Khớp nối các quy hoạch chi tiết và các dự án đã và đang triển khai trong khu vực để đảm bảo sự đồng bộ, hoàn thiện về hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo sự kết nối hạ tầng kỹ thuật với bên ngoài khu quy hoạch.

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

2.1. Phạm vi ranh giới:

- Khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng thuộc địa giới hành chính thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, nằm trong tổng thể không gian đồ án Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035; Khu đất là một phần lô đất DVTM-01, có giới hạn cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: Giáp đường bê tông hiện trạng;
- + Phía Nam: Giáp đất thương mại dịch vụ hiện trạng;
- + Phía Tây: Giáp đường Quốc lộ 1A;
- + Phía Đông: Giáp đường dân cư.

2.2. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch chi tiết: Khoảng 5.037,5 m².
- Quy mô cán bộ, công nhân viên, người lao động: khoảng 160 người.

3. Tính chất, chức năng

Là trung tâm thương mại và dịch vụ tổng hợp với chức năng cung cấp các dịch vụ ăn uống, giải khát, nghỉ ngơi và dịch vụ.

4. Các chỉ tiêu sử dụng đất

- Tổng diện tích khu đất là 5.338,5 m². Trong đó:
- Diện tích xây dựng dự án: 5.037,5 m²;
- Diện tích xây dựng công trình: 2.518,23 m², chiếm 49,99%;
- Diện tích sàn xây dựng: 7.464,69 m²;
- Diện tích cây xanh: 601 m², chiếm 11,93%;
- Diện tích bãi đỗ xe ngoài trời và sân đường: 1.918,27m², chiếm 38,08%;
- Mật độ xây dựng toàn khu: 49,99%.
- Hệ số sử dụng đất 1,48 lần;
- Tầng cao công trình: 3-5 tầng;

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 bê tông hiện trạng phía Tây và phía 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 dịch vụ thương mại;

- Công trình nhà dịch vụ thương mại tổng hợp 1 được bố trí ở phía Bắc giáp với tuyến đường bê tông hiện trạng; Nhà dịch vụ thương mại tổng hợp 2 được bố trí ở phía Tây Nam dự án và công trình phụ trợ chủ yếu bố trí bao quanh; các công trình kỹ thuật được bố trí phân tán xung quanh khu đất.

- 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

Từ cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc, tiến hành tính toán và phân bố quỹ đất theo cơ cấu không gian và chức năng như sau:

a) *Khu đất xây dựng công trình chính*: Tổng diện tích: 2.473,23m²

- Nhà dịch vụ thương mại tổng hợp 1 cao 03 tầng có diện tích là: 723,23 m².

- Nhà dịch vụ thương mại tổng hợp 2 cao 03 tầng có diện tích là: 1.750,0 m².

b) *Khu đất xây dựng các công trình phụ trợ*: Bao gồm các công trình: Nhà bơm, máy phát; 02 nhà bảo vệ với tổng diện tích là: 45,0 m².

c) *Khu đất xây dựng các công trình kỹ thuật*: Bao gồm các công trình: Bể PCCC 90m²; bể xử lý nước thải 24m²; trạm điện diện tích 4,0m².

d) *cây xanh*: Diện tích 601,0m²;

e) *Bãi đỗ xe ngoài trời và sân đường*: Tổng diện tích là 1.918,27 m².

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 XD (m ²)	Diện tích sàn XD (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (Lần)	TỶ LỆ (%)
1	Các công trình xây dựng chính		2.473,23	7.419,69	49,10		1,47	
1.1	Nhà dịch vụ thương mại tổng hợp 1	01	723,23	2.169,69		3		
1.2	Nhà dịch vụ thương mại tổng hợp 2	02	1.750	5.250		3		
2	Các công trình phụ trợ		45	45	0,0089		0,0089	
2.1	Nhà bảo vệ 1	03	12	12		1		
2.2	Nhà bảo vệ 2	04	12	12		1		
2.3	Nhà bơm, máy phát	05	21	21		1		
3	Các công trình kỹ thuật		118					
3.1	Trạm điện (treo)	06	4					
3.2	Bể nước PCCC (ngâm)	07	90					
3.3	Bể xử lý nước thải (ngâm)	08	24					
4	Đất cây xanh cảnh quan		601					
5	Bãi đỗ xe và sân đường	P	1.918,27					
Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch		A+B	5.037,5		49,99			100,0

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

6.1. Quy hoạch giao thông

a) *Giao thông đối ngoại*: Lộ giới và hướng tuyến Quốc lộ 1A và đường Nguyễn Hữu Huân tuân thủ đề án quy hoạch chung được duyệt, được thể hiện bởi mặt cắt 1-1 và mặt cắt 2-2 có các thông số sau:

- Mặt cắt 1-1
- + Lộ giới: 53 m, trong đó:
- + Mặt đường: $2 \times 10 = 20\text{m}$;
- + Phân cách giữa: 1,5m;
- + Phân cách bên: $2 \times 3,25 = 6,5\text{m}$;
- + Đường gom: $2 \times 7,5 = 15\text{m}$;
- + Hè đường: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$;
- + Khoảng lùi xây dựng: $2 \times 3 = 6\text{m}$;

- Mặt cắt 2-2
- + Lộ giới: 20,5 m, trong đó:
- + Mặt đường: 10,5m;
- + Hè đường: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$;

b) *Giao thông đối nội*: Bao gồm các tuyến đường bê tông đá 1x2, mác 300, dày 15 cm tại khu vực nội bộ khu vực nghiên cứu, với chiều rộng $B_m=3,5-12\text{m}$.

6.2. Quy hoạch san nền

- Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ phía Đông Nam dốc dần về phía Tây Bắc với độ dốc san nền trung bình là $i > 0,4\%$.

- + Cao độ san nền xây dựng cao nhất: + 4,32m;
- + Cao độ san nền xây dựng thấp nhất: + 3,46m.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Quy hoạch hệ thống cống riêng hoàn toàn. Theo đó hướng thoát nước chính là hướng dốc san nền.

- Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng mương tấm đan có kích thước B300 - B500 chạy dọc các tuyến đường trong khu vực. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là $1/B$. Bố trí hố thu nước trực tiếp dọc các tuyến đường, có khoảng cách 30-50m.

- Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

- Hướng thoát nước chính: Nước mưa được thu về hệ thống rãnh thoát nước trong dự án sau đó thoát ra hệ thống rãnh thoát nước chung của thị trấn.

6.4. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu sử dụng nước: 140 m³/ng.đêm.

- Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ hệ thống cấp nước sạch của thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương.

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

6.5. Quy hoạch thoát nước thải

- Lưu lượng thoát nước thải: 140 m³/ng.đêm

- Nước thải được thu gom qua hệ thống cống chạy bao quanh khu vực lô đất trên hè đường, sân. Nước thải sau đó được thu về trạm xử lý nước thải riêng của dự án. Nước thải sẽ được xử lý đạt đúng tiêu chuẩn sau đó được thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực, hoặc sẽ được tận dụng làm nước tưới cây, rửa đường...

- Cống thoát nước thải sử dụng dùng ống D110 – D200.

- Trên tuyến cống thoát nước bố trí các hố ga thăm để xử lý sự cố, khoảng cách hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước, trung bình khoảng 35 - 45m/hố. Hố ga được thiết kế đảm bảo kỹ thuật, ngăn mùi.

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

- 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 nhà máy sẽ thu gom đem tập trung xử lý, với các loại rác thải có đặc thù riêng thì cần xử lý riêng theo quy định.

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

- Trồng cây xanh trong khuôn viên của các lô đất theo mật độ mà quy hoạch quy định, vừa tạo bóng mát tạo cảnh quan vừa cải tạo môi trường.

6.7. Quy hoạch cấp điện - chiếu sáng

- Nhu cầu: Tổng nhu cầu sử dụng điện toàn khu khoảng 250 kVA.

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho dự án được lấy từ lưới điện thị trấn Tân Phong.

- Xây dựng mới 01 trạm biến áp công suất 200kVA cấp điện cho dự án.

6.8. Quy hoạch viễn thông thụ động

- Mạng cáp được xây dựng ngầm hoá toàn bộ các tuyến đường chính, đường nội bộ trong khu vực nghiên cứu nhằm bảo đảm an toàn thông tin và mỹ quan.

- Xây dựng hệ thống công bề theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng sử dụng chung cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng công bề để phát triển dịch vụ.

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 tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Trung tâm thương mại và dịch vụ Tân Khánh tại thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Công ty TNHH Gia Khánh Star 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 và Hạ tầng đóng dấu lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý thực hiện.

+ Phối hợp với UBND thị trấn Tân Phong 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 và 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 và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thị trấn Tân Phong; Giám đốc Công ty TNHH Gia Khánh Star và Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Huy Nam