

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 dịch vụ thương mại tổng hợp An Toàn Phát tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015; 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 của Chính phủ 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;

Căn cứ các 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; 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 3272/QĐ-UBND ngày 01/08/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu dịch vụ thương mại tổng hợp An Toàn Phát tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương;

Căn cứ Quyết định số 3956/QĐ-UBND ngày 20/09/2022 của UBND huyện về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương đến năm 2030; Quyết định số 5565/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND huyện về việc đính chính, hiệu chỉnh đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 5219/QĐ-UBND ngày 11/11/2024 của UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ

1/500 Dự án Khu dịch vụ thương mại tổng hợp An Toàn Phát tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương;

Công văn số 358/SXD-PTĐT ngày 15/01/2025 của Sở Xây dựng; Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 348/SGTVT-KHTC ngày 16/01/2025 về việc tham gia ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dịch vụ thương mại tổng hợp An Toàn Phát tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương;

Xét Tờ trình số 26/TTr-ATP ngày 19/01/2025 của Công ty TNHH TMDV An Toàn Phát và Báo cáo thẩm định số 43/KTHT-TĐ ngày 20/01/2025 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 dịch vụ thương mại tổng hợp An Toàn Phát tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;
- 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;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu dịch vụ thương mại tổng hợp (thuộc các mã ngành VSIC: 4690 - Bán buôn tổng hợp; 4663 - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; 4631 - Bán buôn gạo, lúa mì, hạt ngũ cốc khác, bột mì);
- 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:

- Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: nằm trong tổng thể Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- + Phía Tây Bắc giáp chợ Lãng.
- + Phía Tây Nam giáp hành lang đường tỉnh 504.
- + Phía Đông Bắc giáp đất trồng lúa hiện trạng.
- + Phía Đông Nam giáp đất trồng lúa hiện trạng.

2.2. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch chi tiết: 3.785,04m².
- Quy mô lao động: Khoảng 30 người.

3. Tính chất, chức năng

Khu Nhà dịch vụ thương mại tổng hợp với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

4. Các chỉ tiêu sử dụng đất

- Tổng diện tích lập dự án DVTM: 3.785,04m²;
- Tổng diện tích xây dựng: 1.138,0m²;
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 2.268,0m²;
- Mật độ xây dựng: 30,1%;
- Tầng cao: 3 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 0,6 lần.

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

5.1. Tổ chức không gian

Công vào chính dự án tiếp cận từ phía đường tỉnh 504, công trình Nhà dịch vụ thương mại tổng hợp, nhà điều hành nằm ở phía tây bắc khu đất; phía nam là nhà bảo vệ, nhà xe, nhà nghỉ nhân viên. Phía Đông khu đất là nhà dịch vụ trưng bày và giới thiệu sản phẩm số 1, 2; khu cây xanh. Phía bắc là nhà bơm PCCC, trạm biến áp.

Phương án tổ chức không gian được bố trí đảm bảo khoa học, hài hòa, hệ thống giao thông phân làn mạch lạc, các hình khối công trình vuông vắn, tạo điểm nhấn và phù hợp hình khối các công trình lân cận.

5.2. Phân Khu chức năng

5.2.1. Đất xây dựng công trình:

Tổng diện tích đất xây dựng công trình: 1.138,00m²; mật độ xây dựng 30,07%; tầng cao tối đa 3 tầng; hệ số sử dụng đất 0,6 lần; cụ thể:

a. Nhà dịch vụ thương mại tổng hợp:

Diện tích 200,00m²; tầng cao công trình: 02 tầng; diện tích chiếm 5,28%;

b. Nhà điều hành:

Diện tích 90,00m²; tầng cao công trình: 03 tầng; diện tích chiếm 2,38%;

c. Nhà nghỉ nhân viên:

Diện tích 60,00m²; tầng cao công trình: 01 tầng; diện tích chiếm 1,59%;

d. Nhà dịch vụ - trưng bày và giới thiệu sản phẩm số 1:

Diện tích 375,00m²; tầng cao công trình: 02 tầng; diện tích chiếm 9,91%;

e. Nhà dịch vụ - trưng bày và giới thiệu sản phẩm số 2:

Diện tích 375,00m²; tầng cao công trình: 02 tầng; diện tích chiếm 9,91%;

f. Nhà xe:

Diện tích 24,00m²; tầng cao công trình: 01 tầng; diện tích chiếm 0,63%;

g. Nhà bơm PCCC:

Diện tích 14,00m²; tầng cao công trình: 01 tầng; diện tích chiếm 0,37%;

5.2.2. Nhà bảo vệ:

Diện tích 16,00m²; tầng cao công trình: 01 tầng; diện tích chiếm 0,42%;

5.2.3. Khu xử lý nước thải tập trung:

Diện tích 15,00m²; diện tích chiếm 0,40%;

5.2.4. Cây xanh cảnh quan:

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: 663,97m²; diện tích chiếm 17,54%.

5.2.5. Sân, đường nội bộ:

Diện tích 1.952,07m²; diện tích chiếm 51,57%.

5.3. 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 (%) |
| Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch | | DVTM | 3.785,04 | | 30,1 | 1-3 | 0,6 | 100,0 |
| 1 | Đất xây dựng công trình | | 1.138,00 | 2.268,00 | 30,1 | 1-3 | 0,6 | 30,07 |
| <i>a</i> | Nhà dịch vụ thương mại tổng hợp | 01 | 200,00 | 400,00 | | 2 | | 5,28 |
| <i>b</i> | Nhà điều hành | 02 | 90,00 | 270,00 | | 3 | | 2,38 |
| <i>c</i> | Nhà nghỉ nhân viên | 03 | 60,00 | 60,00 | | 1 | | 1,59 |
| <i>d</i> | Nhà dịch vụ - trưng bày và giới thiệu sản phẩm số 1 | 04 | 375,00 | 750,00 | | 2 | | 9,91 |
| <i>e</i> | Nhà dịch vụ - trưng bày và giới thiệu sản phẩm số 2 | 05 | 375,00 | 750,00 | | 2 | | 9,91 |
| <i>f</i> | Nhà xe | 07 | 24,00 | 24,00 | | 1 | | 0,63 |
| <i>g</i> | Nhà bơm PCCC | 08 | 14,00 | 14,00 | | 1 | | 0,37 |
| 2 | Nhà bảo vệ | 06 | 16,00 | | | 1 | | 0,42 |
| 3 | Khu xử lý nước thải tập trung | 11 | 15,00 | | | | | 0,40 |
| 4 | Cây xanh cảnh quan | CX | 663,97 | | | | | 17,54 |
| 5 | Sân, đường nội bộ | SAN | 1.952,07 | | | | | 51,57 |

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

6.1. Quy hoạch giao thông:

* *Giao thông đối ngoại:*

- Tuyến đường N1 (Đường tỉnh ĐT.504)

+ Mặt cắt 1-1: Chiều rộng nền đường Bn=43,0m; Mặt đường

$B_m=2 \times 10,0=20,0\text{m}$; Vĩa hè $B_{vh}=2 \times 11,5=23,0\text{m}$.

- Tuyến đường N2 (Đường vành đai 3 thành phố)

+ Mặt cắt 2-2: Chiều rộng nền đường $B_n=56,0\text{m}$; Mặt đường $B_m=8,5+9,0 \times 2+7,5=34,0\text{m}$; Vĩa hè $B_{vh}=5,5+6,5=12,0\text{m}$; Dải phân cách $B_{dpc}=3,0 \times 2+4,0=10,0\text{m}$

**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 4%, độ dốc ngang 1,5% hướng về hệ thống thoát nước mưa.

- Cao độ khống 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 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 thấp nhất: 3,80m.

- Cao độ san nền cao nhất: 3,90m;

- Vật liệu san nền bằng đất đầm chặt K85. Các khu vực có ao, hồ mương có bùn sẽ được bóc lớp bùn đáy ao trước khi đắp nền, chiều dày trung bình 0,5m. Nền các tuyến đường chính xây dựng mới đi qua đất yếu sẽ được bóc lớp đất hữu cơ, thảo mộc trước khi đắp nền, chiều dày trung bình 0,3m.

6.3. Quy hoạch 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 mương xây B500 chạy dọc theo các tuyến đường giao thông quy hoạch.

- Hướng thoát chính: Theo đó hướng thoát nước chính của khu vực là thu gom thoát về mương đất hiện trạng phía Bắc.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch trong vòng một ngày làm tròn: $Q = 17,0 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

- Nguồn nước cấp cho dự án khu kinh doanh thương mại dịch vụ văn phòng được lấy từ hệ thống cấp nước sạch D110 hiện trạng nằm trên xã Quảng Yên.

** 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 D63--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.

- 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.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Đầu nối từ đường dây trung thế 35kV lộ Nhánh rẽ Quảng Yên 7 lộ 373 E9.8 (110KV Nông Công).

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

- Xây dựng mới 01 trạm biến áp công suất 160KVA cấp điện cho dự án.

- 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.

6.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn viễn thông thụ động cấp cho Khu vực được đầu nối từ đường dây trên tuyến đường tỉnh ĐT.504 phía Tây dự án.

- Tủ phân phối chính được đặt tại khu vực nhà điều hành.

- Mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh.

- Toàn bộ hệ thống mạng đều sử dụng cáp quang với tốc độ cao

6.7. Thoát nước thải:

Lưu lượng thoát nước thải lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp sinh hoạt. Tổng lượng nước thải là: 10,0 m³/ng.đêm

Nước thải được thu gom thông qua mạng hệ thống cống PVC D200. Toàn bộ nước thải khu vực được thu gom sau đó dẫn về khu xử lý nước thải Q=10,0 m³/ng.đ đặt tại phía Bắc. Nước thải sau khi xử lý được thoát trực tiếp ra hệ thống mương đất hiện trạng phía Bắc. Giai đoạn dài hạn sẽ thoát về hệ thống nước thải theo quy hoạch chung.

6.8. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

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

- Tổng nhu cầu: 0,03 T/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.

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 dịch vụ thương mại tổng hợp An Toàn Phát tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

a) Công ty TNHH TMDV An Toàn Phát 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 Yên 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.

b) 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 các phòng: Kinh tế & hạ tầng, Tài nguyên & Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND xã Quảng Yên; Giám đốc Công ty TNHH TMDV An Toàn Phát 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;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Huy Nam