

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Dự án Khu thương mại dịch vụ tổng hợp Sơn Lâm, xã Luận Thành,  
huyện Thường Xuân

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến  
quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của  
Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của  
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày  
07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị  
và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết  
một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ  
Xây dựng 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 và các quy định của pháp luật có  
liên quan;

Căn cứ Quyết định số 483/QĐ-UBND ngày 29/01/2024 của UBND tỉnh  
Thanh Hóa phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung đô thị Luận Thành  
(trước đây là đô thị Khe Hạ), huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 3995/QĐ-UBND, ngày 30/10/2023 của UBND tỉnh  
Thanh Hóa về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu  
tư dự án: Khu thương mại dịch vụ tổng hợp Sơn Lâm tại xã Luận Thành, huyện  
Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3235/SXD-QH  
ngày 09 tháng 5 năm 2024 về việc đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500  
dự án Khu thương mại dịch vụ tổng hợp Sơn Lâm, xã Luận Thành, huyện

*Thường Xuân (kèm theo Tờ trình số 12/TTr-SL ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Công ty TNHH xây dựng thương mại tổng hợp Sơn Lâm).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu thương mại dịch vụ tổng hợp Sơn Lâm, xã Luận Thành, huyện Thường Xuân, với những nội dung chính sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu thương mại dịch vụ tổng hợp Sơn Lâm, xã Luận Thành, huyện Thường Xuân.

### **2. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch**

#### **2.1. Phạm vi, ranh giới:**

Vị trí lập quy hoạch thuộc ranh giới xã Luận Thành, huyện Thường Xuân. Phạm vi, ranh giới khu đất được xác định theo trích lục bản đồ địa chính số 256/TLBD tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 26 tháng 05 năm 2023).

Ranh giới cụ thể như sau: Phía Bắc giáp đất trồng cây hàng năm khác và đất chuyên trồng lúa nước; phía Nam giáp hồ Cò Phên do UBND xã Luận Thành quản lý; phía Đông giáp hành lang đường Hồ Chí Minh (Km577+400, phải tuyến); phía Tây giáp đường dân sinh.

#### **2.2. Quy mô lập quy hoạch:**

Diện tích lập quy hoạch: 1.020,9 m<sup>2</sup>.

**3. Tính chất:** Khu kinh doanh thương mại dịch vụ (bán buôn tổng hợp; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động).

### **4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số và hạ tầng kỹ thuật**

- Quy mô dân số - lao động: Khoảng 200 người (nhân viên và khách lưu trú khoảng 80 người; khách vãng lai khoảng 120 người).

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ Cấp điện: 30 W/m<sup>2</sup> sàn.

+ Cấp nước: 2 lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày đêm.

+ Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

### **5. Cơ cấu sử dụng đất**

- Đất xây dựng công trình: Diện tích 410 m<sup>2</sup>; chiếm tỷ lệ 40,2 %.

- Đất cây xanh, sân đường nội bộ, hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 610,9 m<sup>2</sup>; chiếm tỷ lệ 59,8 %.

## **6. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị**

### **6.1. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị**

- Mật độ xây dựng toàn khu 40,2 %.
- Tầng cao công trình: 1 - 2 tầng.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 0,79 lần.

### **6.2. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị**

Kiến trúc và thiết kế đô thị hiện đại, phù hợp với công năng công trình; kích thước chính của các công trình như sau:

- Nhà thương mại dịch vụ tổng hợp 1: Công trình xây dựng 02 tầng, tổng diện tích xây dựng khoảng 104 m<sup>2</sup>; chiều cao công trình là 9,45 m tính từ cốt mặt sân hoàn thiện đến cốt đỉnh mái, trong đó cốt nền nhà hoàn thiện cao hơn cốt sân hoàn thiện là 0,45 m; chiều cao tầng 1 là 3,9 m.

- Nhà thương mại dịch vụ tổng hợp 2: Công trình xây dựng 02 tầng, tổng diện tích xây dựng khoảng 104 m<sup>2</sup>; chiều cao công trình là 9,45 m tính từ cốt mặt sân hoàn thiện đến cốt đỉnh mái, trong đó cốt nền nhà hoàn thiện cao hơn cốt sân hoàn thiện là 0,45 m; chiều cao tầng 1 là 3,9 m.

- Nhà thương mại dịch vụ tổng hợp 3: Công trình xây dựng 02 tầng, tổng diện tích xây dựng khoảng 186 m<sup>2</sup>; chiều cao công trình là 11,85 m tính từ cốt mặt sân hoàn thiện đến cốt đỉnh mái trong đó cốt nền nhà hoàn thiện cao hơn cốt sân hoàn thiện là 0,75 m; chiều cao tầng 1 là 4,2 m.

## **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **7.1. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa**

#### *a) Quy hoạch san nền:*

- Cao độ san nền cao nhất là +45.15 m, Cao độ san nền thấp nhất là +45.00 m

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

#### *b) 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 Nam của Dự án.

### **7.2. Quy hoạch giao thông**

#### *a) Giao thông đối ngoại:*

Dự án đầu nối vào đường gom đường Hồ Chí Minh theo Quy hoạch

chung đô thị Luận Thành, huyện Thường Xuân đến năm 2045 đã được duyệt; Công ty TNHH xây dựng thương mại tổng hợp Sơn Lâm có trách nhiệm thực hiện các trình tự, thủ tục đấu nối theo quy định.

*b) Giao thông nội bộ:*

Hệ thống sân, đường nội bộ được thiết kế đồng bộ, cấu tạo bê tông hoặc lát gạch, đá tạo cảnh quan.

### **7.3. Quy hoạch cấp nước**

- Nhu cầu cấp nước dự án (bao gồm nước chữa cháy): 48,1 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.
- Nguồn nước: Giai đoạn trước mắt được lấy từ giếng khoan nước ngầm qua bể lọc cấp vào bể chứa nước ngầm; nước từ bể chứa nước ngầm cấp lên két mái sau đó cấp cho các công trình. Giai đoạn sau được lấy nước từ Nhà máy nước của đô thị Luận Thành qua đường ống D110 dọc tuyến đường gom đường Hồ Chí Minh.
- Hệ thống cấp nước phân phối dùng đường ống HDPE D110, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D150.
- Hệ thống cấp nước dịch vụ dùng đường ống HDPE D50, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D63.

### **7.4. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn, vệ sinh môi trường**

*a) Quy hoạch thoát nước thải:*

- Hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.
- Tổng nhu cầu lượng nước thải: 38,48 m<sup>3</sup>/ngđ (80% tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt)
- Hệ thống giếng thăm được bố trí trên mạng lưới đường cống thoát nước với khoảng cách từ 20 - 40 m.
- Nước thải từ quá trình sinh hoạt được dẫn vào bể tự hoại sau đó chảy ra rãnh thoát nước thải của khu vực theo quy hoạch.
- Xử lý nước mưa: Nước mưa được thu gom vào rãnh thoát sau đó chảy ra rãnh thoát nước thải chung của khu vực theo quy hoạch.

*b) Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:*

Chất thải rắn phát sinh được tổ chức thu gom, phân loại tại nguồn và vận chuyển đến khu vực xử lý theo quy hoạch chung đô thị (trong giai đoạn trước mắt vẫn sử dụng bãi rác hiện hữu; trong tương lai sẽ đóng cửa bãi rác hiện hữu và xây dựng trạm trung chuyển CTR, trung chuyển toàn bộ CTR trong đô thị về Khu liên hợp xử lý CTR Xuân Phú, xã Xuân Phú, huyện Thọ Xuân (theo Quyết định số 3407/QĐUBND ngày 08/9/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch quản lý CTR tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025).

### **7.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng.**

- Nguồn điện đấu nối từ đường dây trung áp 35kV tại khu vực.

- Cấp cho các hạng mục công trình lấy từ tủ điện tổng được chia làm 3 lộ:
  - + Lộ 1: Nhà thương mại dịch vụ tổng hợp 1,2.
  - + Lộ 2: Nhà thương mại dịch vụ tổng hợp 3.
  - + Lộ 3: Điện chiếu sáng công cộng.
- Chiếu sáng ngoài nhà.
  - + 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, cáp 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=10,0 m: S=2x250W). Khoảng cách giữa các trụ đèn trung bình là 30 m.

#### **7.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:**

- Tổng nhu cầu sử dụng hạ tầng viễn thông thụ động là 01 thuê bao.
- Nguồn cung cấp: Từ tuyến cáp viễn thông hiện có trong khu dân cư, cách khu vực khoảng 50 m.

#### **8. Giải pháp bảo vệ môi trường**

- Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hoá các quá trình thi công, xây lắp đến mức tối đa.
- Trồng cây xanh xung quanh Dự án.
- Nước thải phát sinh khi Dự án đi vào vận hành, được xử lý trước khi xả vào hệ thống theo quy hoạch chung được duyệt; chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, đưa rác đi đến nơi xử lý theo quy định.

#### **9. Hạng mục ưu tiên đầu tư và danh mục các công trình xây dựng**

- Thực hiện đồng bộ các hạng mục theo chủ trương đầu tư và tổng mặt bằng được UBND tỉnh chấp thuận, phê duyệt.
- Nguồn lực thực hiện: 100% vốn tự có của nhà đầu tư.
- Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch:
  - + Công trình kiến trúc: Nhà thương mại dịch vụ tổng hợp 1, nhà thương mại dịch vụ tổng hợp 2, nhà thương mại dịch vụ tổng hợp 3.
  - + Sân đường nội bộ và hạ tầng kỹ thuật.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

##### **1. UBND huyện Thường Xuân có trách nhiệm:**

Chủ trì, phối hợp với Công ty TNHH xây dựng thương mại tổng hợp Sơn Lâm thực hiện công bố rộng rãi nội dung Quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày Quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật hiện hành; để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

##### **2. Công ty TNHH xây dựng thương mại tổng hợp Sơn Lâm có trách nhiệm:**

- Phối hợp với UBND huyện Thường Xuân và UBND xã Luận Thành

công bố rộng rãi nội dung quy hoạch, chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch được phê duyệt để lưu trữ theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu Quy hoạch tổng mặt bằng cho cơ quan quản lý quy hoạch, đất đai và chính quyền địa phương để quản lý, theo dõi thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt.

- Tổ chức cắm mốc ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, các khu vực bảo vệ, quản lý, khai thác của dự án...) theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các thủ tục đấu nối về hạ tầng kỹ thuật khu vực với cơ quan chủ quản liên quan, các hồ sơ về thiết kế xây dựng, đất đai, môi trường, phòng chống cháy nổ của Dự án theo quy định.

3. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Giao thông vận tải; UBND huyện Thường Xuân theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện đầu tư Dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công Thương, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Thường Xuân, Giám đốc Công ty TNHH xây dựng thương mại tổng hợp Sơn Lâm và thủ trưởng các ngành, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 QĐ;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, Phó CVP Lê Việt Hiếu;
- Lưu: VT, CN.(QH ThươngXuan\_TM.5).

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



**Mai Xuân Liêm**