

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Khu dịch vụ thương mại Hà Long, xã Hà Long, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về 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 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 1945/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị Hà Long, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 868/QĐ-UBND ngày 8 tháng 3 năm 2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu

tu dự án: Cửa hàng xăng dầu Hà Long tại xã Hà Long, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 7477/SXD-QH ngày 27 tháng 10 năm 2023 về việc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án: Khu dịch vụ thương mại Hà Long, xã Hà Long, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 31/TTr-LH ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ thương mại Long Hưng).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Khu dịch vụ thương mại Hà Long, xã Hà Long, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch

1.1. Phạm vi, ranh giới

- Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Hà Long, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa (thuộc một phần lô đất có ký hiệu HH-01 theo Quy hoạch chung đô thị Hà Long được duyệt). Phạm vi khu đất được xác định tại một phần các thửa đất số 322, 332, 337, 344, 352 thuộc tờ số 82, Bản đồ địa chính xã Hà Long, huyện Hà Trung, tỷ lệ 1/2.000, đo vẽ năm 2019.

- Ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Tây Nam giáp hành lang Quốc lộ 217B theo quy hoạch (tại khoảng lý trình Km5+120 - Km5+185 phải tuyến).

+ Phía Đông Nam, Tây Bắc, Đông Bắc giáp đất sản xuất nông nghiệp.

1.2. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch: 2.924,8 m²;

- Quy mô xây dựng: Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình gồm: Nhà mái che cột bơm 01 tầng, nhà bán hàng 02 tầng, trạm nạp pin xe điện và phòng chờ sạc, cụm bể ngầm và các hạng mục công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật khác.

2. Tính chất, chức năng

Là khu kinh doanh xăng dầu, khí dầu mỏ hoá lỏng cho sản xuất sinh hoạt của nhân dân trong vùng, góp phần tạo công ăn việc làm cho người lao động, phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

3. Các chỉ đạt được của đồ án

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Diện tích xây dựng: 1.042 m².
- Mật độ xây dựng: 35%.
- Hệ số sử dụng đất: 0,23%.
- Chiều cao: 1-2 tầng.

3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Đất bồn hoa cây xanh, sân đường nội bộ: 64,3%.
- Cấp điện: 30 Kw/m² sàn.
- Cấp nước: 2 lít/m² sàn/ngày đêm.
- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

4. Quy hoạch sử dụng đất

| STT | Tên hạng mục | Diện tích (m ²) | MĐXD (%) | Tầng cao (Tầng) | Hệ số SDD (%) |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------|---------------|
| I | CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG | 1.042 | 35 | | 0.23 |
| 1 | Nhà mái che cột bơm | 307 | | 01 | |
| 2 | Nhà trực bán hàng 2 tầng | 100 | | 02 | |
| 3 | Cụm bể xăng dầu, bể nước, bể cát PCCC | 100 | | | |
| 4 | Nhà chờ sạc pin | 125 | | 01 | |
| 5 | Khu trạm sạc pin xe điện | 380 | | | |
| 6 | Bể nước PCCC | 30 | | | |
| II | HẠ TẦNG KỸ THUẬT | 1.882,8 | | | |
| 1 | Khu vực tập kết chất thải rắn tạm thời | 13 | | | |
| 2 | Bồn hoa, cây xanh | 320 | | | |
| 3 | Sân đường nội bộ, tường rào, hạ tầng kỹ thuật | 1.549,8 | | | |
| | TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH | 2.924,8 | | | |

5. Phương án kiến trúc công trình chính

Công trình chính của dự án gồm: Nhà mái che cột bơm 01 tầng, nhà bán hàng 02 tầng, trạm nạp pin xe điện và phòng chờ, cụm bể xăng dầu, bể nước, bể cát PCCC; có phương án kiến trúc công trình như sau:

- Nhà mái che cột bơm: Diện tích xây dựng 307 m², chiều cao trần 6 m, chiều cao đến đỉnh mái 7,25 m. Hình thức kiến trúc đặc trưng của cửa hàng bán xăng dầu theo thương hiệu của hãng sản phẩm kinh doanh. Chỉ giới xây dựng của Nhà mái che cột bơm lùi vào 8,9 m so với chỉ giới đường đỏ của đường giao thông đối ngoại.

- Nhà trực bán hàng 2 tầng: Diện tích xây dựng 100 m², diện tích sàn 232 m²; tầng 1 cao 3,6 m; tầng 2 cao 3,3 m. Màu sơn theo thương hiệu của hãng sản phẩm kinh doanh.

- Cụm bể chứa xăng dầu và bể cát bể nước diện tích xây dựng 100 m². Bao gồm 03 bể 25 m³ được chôn ngầm. Bể nước bể cát phòng cháy chữa cháy được xây nổi phía trên bằng gạch đặc.

- Nhà chờ sạc điện diện tích xây dựng 125 m². Chiều cao đến trần nhà 4,1 m, chiều cao đến đỉnh mái 5,6 m. Màu sơn theo thương hiệu của hãng sản phẩm kinh doanh. Khu vực trạm sạc xe điện diện tích 350 m². Xây dựng các trụ sạc điện theo thiết kế của đơn vị cung cấp thiết bị sạc điện xe.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch san nền - Thoát nước mặt

a) Quy hoạch san nền:

- Cao độ san nền cao nhất là +6,35 m, cao độ san nền thấp nhất là +6,20 m.

- Độ dốc san nền được tính toán 0,02 % đảm bảo thoát nước tự chảy, hướng dốc mố M3-M4 dốc về mố M1-M2 sau đó thoát ra mương phía Tây Nam khu đất.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa trên cơ sở lưu vực tự nhiên hiện có và quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật san nền.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa và nước thải được thiết kế riêng biệt; chiều rộng rãnh thoát nước là BxH (300x400), độ dốc dọc rãnh tối thiểu là 1/B và độ sâu đáy rãnh ban đầu H = 0,6 m; 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 Tây Nam của dự án.

6.2. Quy hoạch giao thông.

a) Giao thông đối ngoại:

Cửa hàng xăng dầu được kết nối với khu vực thông qua tuyến đường gom Quốc lộ 217B có lộ giới 40 m theo quy hoạch chung đô thị, gồm: Lòng đường

chính: 2 x 9,0 m, phân cách 2 x 0,75 m, lòng đường gom: 2 x 6,0 m, vỉa hè 2 x 4,0 m.

b) Giao thông nội bộ: Hệ thống sân, đường nội bộ được thiết kế để kết nối các hạng mục công trình của dự án và đấu nối với giao thông đối ngoại tại phía Tây Nam khu đất.

6.3. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt: 2,29 m³/ngày.đêm.

- Nhu cầu dự trữ nước chữa cháy: 54 m³.

- Khu vực xây dựng dự án chưa có hệ thống nước sạch nên sẽ sử dụng nước giếng khoan phục vụ sinh hoạt.

- Nguồn nước cấp sinh hoạt: Trước mắt khi chưa có hệ thống cấp nước sạch đi qua khu vực dự án, nước sinh hoạt được lấy từ giếng khoan nước ngầm qua bể lọc cấp vào bể chứa nước ngầm. Nước từ bể chứa nước ngầm cấp lên đài sau đó cấp cho các công trình. Về lâu dài sử dụng nguồn nước cấp theo đô thị.

- Nguồn nước cấp cho chữa cháy, rửa sân đường lấy từ bể nước ngầm.

- 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.

- Đường ống nước cứu hỏa ngoài nhà có đường kính D110, các trụ cứu hỏa chọn loại nổi D100.

6.4. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn, vệ sinh môi trường

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải tách riêng hệ thống thoát nước mưa.

- Thoát nước thải sinh hoạt:

+ Lưu lượng thoát nước thải lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp.

- Nước thải từ quá trình sinh hoạt được dẫn vào bể tự hoại của các công trình sau đó thoát vào bể xử lý riêng trước khi thoát ra hệ thống thoát nước khu vực.

- Xử lý nước thải nước thải nhiễm xăng dầu (từ quá trình sục, rửa bể chứa xăng dầu): nước thải được đưa về hố ga thu gom để ổn định lưu lượng, sau đó nước thải được xử lý tránh sinh mùi hôi và lắng cặn. Thực hiện các biện pháp xử lý để keo tụ các cặn có trong nước thải thành bùn lắng xuống đáy hố ga, phần dầu có trong nước thải sẽ được nổi lên trên mặt. Dầu thải và bùn lắng được thu gom, xử lý theo quy định. Nước thải từ quá trình sục, rửa bể chứa xăng dầu, nước thải nhiễm xăng dầu phải đạt tiêu chuẩn theo QCVN 29:2010/BTNMT trước khi thải ra hệ thống thoát nước khu vực.

b) Chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Dự án chủ yếu phát sinh chất thải sinh hoạt, được thu gom bằng các thùng rác đặt trong dự án. Theo định kỳ thu gom rác của khu vực để vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung.

6.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng.

- Tổng nhu cầu cấp điện: 105,84 kW.

- Nguồn điện cấp cho dự án được đấu nối với đường dây 0,4 kV hiện có bên ngoài dự án.

- Hệ thống chiếu sáng ngoài nhà được điều khiển bằng tủ điện điều khiển chiếu sáng trọn bộ đặt tại nhà nhà trực bán hàng. Thông qua đường dây cáp chôn ngầm CU/XLPE/DSTA/PVC, cấp 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=10,0M: S=2x250W). Khoảng cách giữa các trụ đèn trung bình là 30 (m).

6.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nhu cầu viễn thông thụ động: 1 đường truyền thuê bao.

- Nguồn cung cấp: Được đấu nối từ cáp viễn thông hiện có trên Quốc lộ 217B.

7. Hạng mục ưu tiên đầu tư

- Đầu tư xây dựng đồng bộ các hạng mục công trình thuộc dự án theo tiến độ quy định tại Điều 1 Quyết định số 868/QĐ-UBND ngày 8/3/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án: Cửa hàng xăng dầu Hà Long tại xã Hà Long, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa.

- Nguồn lực thực hiện: Từ nguồn vốn tự có của doanh nghiệp và nguồn huy động hợp pháp khác.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Hà Trung chủ trì, phối hợp với Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ thương mại Long Hưng tổ chức 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 Đầu tư Dịch vụ thương mại Long Hưng có trách nhiệm

- Phối hợp với UBND huyện Hà Trung tổ chức 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.

- 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 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; Công Thương, Giao thông vận tải; UBND huyện Hà Trung 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, Giao thông vận tải, Tài chính, Công Thương; Chủ tịch UBND huyện Hà Trung; Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ thương mại Long Hưng và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H13.(2023)QDPD_QHCT DVTM Ha Long

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



Mai Xuân Liêm