

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Trung tâm
đăng kiểm xe cơ giới, cửa hàng xăng dầu kết hợp khu thương mại dịch vụ
tổng hợp Hoàng Sơn tại xã Hoàng Sơn, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hoá**

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 2435/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chung Đô thị Cầu Quan, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1502/QĐ-UBND ngày 08 tháng 5 năm 2023, Quyết định số 3625/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh

Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Cửa hàng xăng dầu kết hợp khu thương mại dịch vụ tổng hợp Hoàng Sơn tại xã Hoàng Sơn, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hoá;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1474/SXD-QH ngày 05 tháng 3 năm 2024 về việc đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Trung tâm đăng kiểm xe cơ giới, cửa hàng xăng dầu kết hợp khu thương mại dịch vụ tổng hợp Hoàng Sơn tại xã Hoàng Sơn, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hoá (kèm theo Tờ trình số 03/TTr-WP ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Công ty cổ phần đầu tư White Place).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Trung tâm đăng kiểm xe cơ giới, cửa hàng xăng dầu kết hợp khu thương mại dịch vụ tổng hợp Hoàng Sơn tại xã Hoàng Sơn, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hoá, với những nội dung chính sau:

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

- Phạm vi, ranh giới nghiên cứu: thuộc địa giới hành chính xã Hoàng Sơn, huyện Nông Cống (xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 13/TLBĐ tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 09/01/2023). Ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp đất trồng lúa (hành lang đường giao thông theo quy hoạch, tiếp đến là các Trường THCS Hoàng Sơn và Trường tiểu học Hoàng Sơn).

+ Phía Đông giáp đất ở.

+ Phía Tây Nam giáp đất trồng lúa (hành lang đường Nghi Sơn - Sao Vàng tại lý trình khoảng Km30+250, trái tuyến).

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 0,58 ha.

2. Chức năng

Trung tâm đăng kiểm xe cơ giới, cửa hàng xăng dầu kết hợp khu thương mại, dịch vụ tổng hợp.

3. Phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất

3.1. Phân khu chức năng

Các công trình xây dựng được bố trí thành 3 khu theo chức năng của dự án, cụ thể như sau:

- Khu kinh doanh, kinh doanh xăng, dầu.
- Khu nhà thương mại dịch vụ tổng hợp 1, 2.
- Khu đăng kiểm xe cơ giới.

3.2. Quy hoạch sử dụng đất

- Diện tích khu đất: 5.800,8 m².
- Mật độ xây dựng toàn khu: 36,57 %.
- Tầng cao công trình: 1-3 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 0,73 lần.

4. Tổ chức không gian, cảnh quan và thiết kế đô thị

4.1. Khu kinh doanh, kinh doanh xăng, dầu

Được bố trí tại phía Tây, Nam của khu đất tiếp cận trực tiếp với tuyến đường gom của tuyến đường Nghi Sơn - Sao Vàng. Bao gồm các hạng mục sau:

- Nhà mái che cột bơm.
- Nhà điều hành, bán khí dầu mỏ hóa lỏng (LPG), nghỉ ca.
- Cùm bể chôn ngầm, các hạng mục kỹ thuật và công trình phụ trợ.
- Nhà vệ sinh.

4.2. Khu nhà thương mại dịch vụ tổng hợp 1, 2.

- Nhà thương mại dịch vụ 03 tầng (số lượng 02 nhà).
- Khu vực bãi để xe.

4.3. Khu đăng kiểm xe cơ giới

- Nhà đăng kiểm xe cơ giới 01 tầng.
- Sân, bãi chờ đăng kiểm. Các khu phục vụ, dịch vụ.
- Khu vực trạm sạc, cột sạc xe điện.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Giao thông nội bộ

Xây dựng hệ thống sân, đường nội bộ liên hoàn tới các khu kinh doanh và các khu điều hành, làm việc. Sân đường nội bộ kết cấu bê tông xi măng, độ dốc dọc đường được tính toán, thiết kế theo hướng dốc thoát nước mưa.

5.2. Quy hoạch san nền

- Cao độ san nền cao nhất +3,65 m, Cao độ san nền thấp nhất +3,5 m.
- Độ dốc san nền được tính toán 0,05 % dốc theo 2 hướng Bắc và hướng Nam của khu đất (theo quy hoạch chung đã được phê duyệt), đảm bảo thoát nước tự chảy.

5.3. Cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: 10,5 m³/ngđ.
- Nguồn cấp: Theo quy hoạch chung đô thị được duyệt; trong khi khu vực xây dựng dự án chưa có hệ thống cấp nước sạch, sử dụng nước giếng khoan.

5.4. Cấp điện

- Tổng nhu cầu cấp điện tính toán: 336,58 kW;
- Nguồn điện cấp cho dự án được đấu nối từ đường dây 0,4 kV hiện có bên ngoài dự án.
- Xây dựng mới 01 trạm biến áp có tổng công suất 350 kVA, đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải.
- Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế đặt ngầm trong hào cáp từ trạm biến áp cấp tới các khu vực theo yêu cầu sử dụng.
- Hệ thống chiếu sáng ngoài nhà được điều khiển bằng tủ điện điều khiển chiếu sáng trọn bộ đặt tại khu điều hành, thông qua đường dây cáp chôn ngầm, 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).

5.5. 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 Đông của dự án.

5.6. Thoát nước thải, chất thải và vệ sinh môi trường

- Nước thải:
 - + Hệ thống thoát nước thải tách riêng hệ thống thoát nước mưa.
 - + Lưu lượng thoát nước thải lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp.
 - + Nước thải phải được xử lý đảm bảo quy định tại QCVN 29:2010/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải của kho và cửa hàng xăng dầu trước khi xả ra môi trường bên ngoài.
- Chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom hàng ngày, vận chuyển về nơi xử lý tập trung theo quy hoạch đô thị. Với các loại rác thải công nghiệp có đặc thù riêng thì cần xử lý riêng theo quy định.

5.7. Hạ tầng viễn thông thụ động

- Chỉ tiêu nhu cầu viễn thông: 1 đường dây thuê bao/công trình.

- Tổng nhu cầu viễn thông trong khu vực: 1 đường dây thuê bao.
- Nguồn viễn thông: Từ tuyến cáp viễn thông hiện có trong khu dân cư, cách khu vực khoảng 50 m.

6. Giải pháp bảo vệ môi trường

6.1. Nguồn gây ô nhiễm

- Trong quá trình san lấp, thi công xây dựng gây ảnh hưởng đến môi trường từ các nguồn: bụi đất, khí thải, ô nhiễm tiếng ồn, nước thải,...
- Trong quá trình vận hành dự án, các nguồn gây ô nhiễm có thể đến từ các hoạt động kinh doanh, từ chất thải, nước thải, khí thải,...

6.2. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Trong quá trình xây dựng: Có phương án thi công, bố trí các máy móc thiết bị làm việc với khoảng cách hợp lý, giảm thiểu tiếng ồn, hạn chế bụi, nước thải và các chất thải rắn làm tác động xấu đến môi trường.
- Trong giai đoạn hoạt động: Thực hiện tuân thủ đúng Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

7. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

- Các hạng mục ưu tiên đầu tư: Nhà đăng kiểm xe cơ giới; nhà thương mại - dịch vụ tổng hợp 1; nhà thương mại - dịch vụ tổng hợp 2; nhà mái che cột bơm; nhà điều hành, bán khí dầu mỏ hóa lỏng (LPG), nghỉ ca; trạm sạc điện; nhà vệ sinh, công trình phụ trợ; bể chứa xăng dầu; bể nước, bể cát phòng cháy chữa cháy, bể lắng cặn dầu và các hạng mục công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật khác.
- Nguồn lực thực hiện: Vốn tự có của chủ đầu tư và các nguồn huy động hợp pháp khác.

8. Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Trung tâm đăng kiểm xe cơ giới, cửa hàng xăng dầu kết hợp khu thương mại dịch vụ tổng hợp Hoàng Sơn tại xã Hoàng Sơn, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hoá kèm theo Quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty cổ phần đầu tư White Place có trách nhiệm

- Hoàn chỉnh hồ sơ và thuyết minh và bản vẽ quy hoạch theo nội dung phê duyệt và báo cáo thẩm định đảm bảo theo quy định; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền; gửi Sở Xây dựng kiểm tra trước khi đóng dấu, lưu trữ theo quy định, làm cơ sở quản lý thực hiện.

- Phối hợp với UBND huyện Nông Cống trong công tác tổ chức công bố, công khai quy hoạch chi tiết được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại Khoản 12 Điều 29 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ ...) quản lý theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập quy hoạch chi tiết với khu vực.

2. UBND huyện Nông Cống có trách nhiệm: Tổ chức công bố, công khai quy hoạch chung được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại Khoản 12, Điều 29 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

3. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông vận tải, Tài chính, UBND huyện Nông Cống 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, Công Thương; Chủ tịch UBND huyện Nông Cống; Công ty cổ phần đầu tư White Place 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, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H2.(2024)QDPD TMB DV Hoang Son

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



Mai Xuân Liêm