

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500**

**Dự án: Cửa hàng xăng dầu Hà Bình tại xã Hà Bình,  
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 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 4785/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Cừ, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;*

*Căn cứ Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 28 tháng 4 năm 2017, Quyết định số 1226/QĐ-UBND, ngày 14 tháng 4 năm 2023 của UBND tỉnh 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 Hà Bình tại xã Hà Bình, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4319/SXD-QH ngày 03 tháng 7 năm 2023 về việc đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án: Cửa hàng xăng dầu Hà Bình tại xã Hà Bình, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 38/TTr-XT ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Công ty TNHH Xây dựng vận tải Xuân Thanh).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án: Cửa hàng xăng dầu Hà Bình tại xã Hà Bình, 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 nghiên cứu:**

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Hà Bình, huyện Hà Trung (thuộc lô đất Dịch vụ thương mại có ký hiệu DVTM -09 theo Quy hoạch chung đô thị Cù được duyệt); phạm vi khu đất được xác định tại thửa đất số 10, 43 thuộc tờ số 24, Bản đồ địa chính xã Hà Bình, huyện Hà Trung, tỷ lệ 1/2.000, đo vẽ năm 2013. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Nam: Giáp đường liên xã Hà Bình - Hà Tân (Km1+800, phải tuyến), mặt chính cửa hàng xăng dầu;
- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp.

#### **1.2. Quy mô:**

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 1.904 m<sup>2</sup>.
- Quy mô dự án: Cửa hàng xăng dầu loại III kết hợp kinh doanh khí dầu mỏ hóa lỏng.

**2. Tính chất, chức năng:** Là cửa hàng xăng dầu loại III kết hợp kinh doanh khí dầu mỏ hóa lỏng phục vụ cho sản xuất và sinh hoạt của nhân dân trong vùng.

### 3. Các chỉ đạt được của đồ án

#### 3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất.

- Mật độ xây dựng của toàn khu vực lập quy hoạch là 31,24 %.
- Tầng cao công trình: 01 đến 02 tầng.

#### 3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Đất sân, đường nội bộ: 57,7%;
- Cấp điện: 30 W/m<sup>2</sup> sàn;
- Cấp nước: 2 lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày đêm;
- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt;
- Rác thải: Thu gom xử lý 100%.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất

| TT | Loại đất                                                                                 | Ký hiệu | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)   | Tầng cao (tầng) |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------|-------------|-----------------|
| 1  | Đất xây dựng nhà mái che cột bơm, nhà điều hành                                          | A1      | 220                         | 11,6        | 1 - 2           |
| 2  | Đất xây dựng nhà dịch vụ, nhà xe, nhà ăn nghỉ ca                                         | A2      | 375                         | 19,7        | 1               |
| 3  | Đất xây dựng công trình phụ trợ (bể chứa xăng dầu, bể cát, nước chữa cháy, trạm xạc pin) | A3      | 210                         | 11,0        | -               |
| 4  | Đất hạ tầng kỹ thuật, sân đường nội bộ, khuôn viên cây xanh                              | A4      | 1.099,2                     | 57,7        | -               |
|    | <b>Tổng</b>                                                                              |         | <b>1.904,2</b>              | <b>100%</b> |                 |

### 5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan.

- Hướng tiếp cận vào Cửa hàng xăng dầu ở phía Nam của khu đất (gần mốc M1-M4). Từ đó theo hệ thống sân, đường giao thông nội bộ tiếp cận tới các hạng mục công trình chức năng của dự án.

- Nhà mái che cột bơm, nhà điều hành, nhà bán LPG bố trí tại phía Nam khu đất, tiếp cận với lối ra vào dự án; phục vụ cho mục đích kinh doanh.

- Nhà dịch vụ, nhà ăn ca, nhà để xe bố trí tại phía Đông và Bắc khu đất.

- Các công trình công trình phụ trợ (bể chứa xăng dầu, bể cát, nước PCCC, trạm xạc pin) được bố trí ở phía Tây của dự án.

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

### **6.1. Quy hoạch san nền - Thoát nước mặt**

- Quy hoạch san nền: Hướng dốc chính từ Tây Bắc sang Đông Nam. Độ dốc san nền tối thiểu 1% đảm bảo cho nước mặt tự chảy. Cao độ san nền thấp nhất 3,23 m; Khu vực tiếp giáp với tuyến đường giao thông hiện có, cao độ nền được khống chế phù hợp theo quy hoạch chung đô thị được duyệt.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được bố trí riêng biệt với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt; nước mưa tự chảy theo cao độ xây dựng, được thu gom bằng các cửa thu dẫn vào hệ thống rãnh có tấm đan thoát ra ngoài dự án tại phía Tây Nam khu đất.

### **6.2. Quy hoạch giao thông.**

- Giao thông đối ngoại: Khu vực được kết nối đường liên xã Hà Bình - Hà Tân (tại Km1+800, phải tuyến).

- 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.

### **6.3. Quy hoạch cấp nước**

- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt: 20 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Nhu cầu dự trữ nước chữa cháy: 108 m<sup>3</sup>.

- Nguồn cấp nước sinh hoạt: Khu vực xây dựng dự án hiện tại chưa có hệ thống cấp nước sạch; trong giai đoạn hiện nay sử dụng nước giếng khoan bơm lên bể chứa của các công trình để phục vụ sinh hoạt.

- Nguồn nước cấp cho chữa cháy, rửa sân đường: Được lấy từ bể ngầm chứa nước chữa cháy bố trí trong dự án.

### **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.

- 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 dưới 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 về 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 tính toán: 70,01 kW;
- Nguồn điện cấp cho dự án được đầu nối từ đường dây 0.4 kV hiện có bên ngoài dự án.
- Xây dựng mới 01 trạm biến áp có tổng công suất 160 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 nhà 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).

### 7. Giải pháp bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ:

#### \* Nguồn gây ô nhiễm môi trường:

- 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 từ xăng, dầu và các phương tiện dùng đốt tiếp nhiên liệu...

#### \* 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 sản xuất:

+ Thường xuyên kiểm tra, bảo trì, bảo dưỡng các thiết bị chứa, cung cấp xăng dầu, tránh hiện tượng rò rỉ.

+ Đối với chất thải rắn: phân loại rác ngay từ nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế. Xử lý rác không tái sử dụng được, đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường.

+ Thực hiện tuân thủ đúng cam kết bảo vệ môi trường của dự án theo quy định.

\* Giải pháp phòng chống cháy nổ:

- Lắp đặt hệ thống chống sét cho các công trình và thiết kế đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy.

- Thực hiện tuân thủ hồ sơ thẩm duyệt phòng cháy, chữa cháy của dự án.

## **8. 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 1226/QĐ-UBND, ngày 14/04/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án: Cửa hàng xăng dầu Hà Bình tại xã Hà Bình, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa.

## **9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết**

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án: Cửa hàng xăng dầu Hà Bình tại xã Hà Bình, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. UBND huyện Hà Trung có trách nhiệm: Chủ trì, phối hợp với Công ty TNHH Xây dựng vận tải Xuân Thanh 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 để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

2. Công ty TNHH Xây dựng vận tải Xuân Thanh 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.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án quy hoạch chi tiết 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; thực hiện hồ sơ liên quan đến dự án về thiết kế xây dựng, đất đai, môi trường, phòng chống cháy nổ 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, Tài chính, Công Thương, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Hà Trung; Công ty TNHH Xây dựng vận tải Xuân Thanh 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.
- H4.(2023)QDPD\_QHCT XD Ha Binh

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

**Mai Xuân Liêm**