

**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 nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Cửa hàng xăng dầu kết hợp khu thương mại dịch vụ tổng hợp  
Hoàng Sơn tại xã Hoàng Sơn, huyện Nông Cống, 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 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 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương 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 4149/SXD-QH ngày 24 tháng 6 năm 2023 về việc nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cửa hàng xăng dầu kết hợp khu thương mại dịch vụ tổng hợp Hoàng Sơn tại xã Hoàng Sơn, huyện Nông Cống (kèm theo Tờ trình số 28/TTr-White Place ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Công ty cổ phần đầu tư White Place).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cửa hàng xăng dầu kết hợp khu thương mại dịch vụ tổng hợp Hoàng Sơn tại xã Hoàng Sơn, huyện Nông Cống, với những nội dung chính sau:

### **1. Vị trí, phạm vi và quy mô lập quy hoạch**

a) Vị trí và phạm vi:

Phạm vi, ranh giới khu đất được 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 tháng 01 năm 2023. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất trồng lúa (hành lang đường giao thông theo quy hoạch xây dựng, 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).

b) Quy mô lập quy hoạch: Diện tích lập quy hoạch khoảng 5.800,8 m<sup>2</sup>.

### **2. Tính chất, chức năng**

Đầu tư xây dựng cửa hàng xăng dầu kết hợp khu thương mại, dịch vụ tổng hợp (mã ngành VSIC: 4661 - Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; 4520 - Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác; 4530 - Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác; 4690 - Bán buôn tổng hợp; 5510 - Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; 5610 - Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động).

### **3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Theo Quyết định chấp thuận chủ trương số 1502/QĐ-UBND ngày 08 tháng 5 năm 2023, các hạng mục công trình sử dụng đất gồm: Nhà thương

mại - dịch vụ tổng hợp 1 (diện tích xây dựng khoảng 560 m<sup>2</sup> ; 03 tầng); Nhà thương mại - dịch vụ tổng hợp 2 (diện tích xây dựng khoảng 1.080 m<sup>2</sup>; 03 tầng); Nhà thương mại - dịch vụ tổng hợp 3 (diện tích xây dựng khoảng 200 m<sup>2</sup>; 01 tầng); nhà mái che cột bơm (diện tích xây dựng khoảng 375 m<sup>2</sup>; 01 tầng); nhà điều hành, bán khí dầu mỏ hóa lỏng (LPG), nghỉ ca (100 m<sup>2</sup>; 02 tầng); trạm sạc điện (200 m<sup>2</sup>); bể chứa xăng dầu (dung tích dưới 150 m<sup>3</sup>; diện tích xây dựng khoảng 200 m<sup>2</sup>); 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.

- Diện tích xây dựng: 2315 m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng:  $\leq 39.9 \%$ .

### 3.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: 30,5 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%.

*(Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cụ thể sẽ được xác định trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết).*

### 3.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khác:

- Yêu cầu tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD); Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu (QCVN 01: 2020/BCT) và các Quy chuẩn kỹ thuật chuyên ngành khác có liên quan.

- Tuân thủ quy hoạch chung đô thị Cầu Quan được phê duyệt.

## 4. Các nội dung và yêu cầu nghiên cứu chủ yếu

a) Nội dung yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan:

- Đề xuất các giải pháp khớp nối không gian, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật khu vực với các khu vực lân cận; tổ chức cơ cấu quy hoạch phân khu chức năng cho toàn phạm vi lập quy hoạch.

- Phương án quy hoạch yêu cầu phải phù hợp với quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Khảo sát thu thập tài liệu, số liệu hiện trạng khu vực nghiên cứu.

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

- Khảo sát trong ranh giới khu vực đất nhằm cập nhật, định vị toàn bộ các hạng mục công trình đã thực hiện đầu tư đến nay.

- Đề xuất nguyên tắc và giải pháp sử dụng đất đai phù hợp.

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch để nghiên cứu đầu tư hạ tầng cho phù hợp.

- Xác định các khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch phù hợp với tính chất, chức năng của chủ trương đầu tư.

- Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan: Các quy định khi thiết kế các công trình cụ thể đối với từng khu chức năng phải hài hòa với không gian khu vực.

#### b) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nhu cầu sử dụng của khu vực nghiên cứu và các khu vực liên quan, phù hợp với mạng lưới quy hoạch chung khu vực. Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Về giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông, chỉ giới, mặt cắt ngang đường, bao gồm các tuyến đường khu vực, đường nhánh, đường nội bộ phù hợp với quy hoạch khu vực. Tổ chức giao thông an toàn, đảm bảo liên hệ giữa các khu vực và các mối liên hệ với mạng lưới bên ngoài.

- Về cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn nước, đề xuất mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

- Về cấp điện: Xác định nhu cầu cấp điện, nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống điện chiếu sáng phải được nghiên cứu bố trí hợp lý, đảm bảo chiếu sáng, đồng thời làm tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho khu vực.

- Về san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải: Đảm bảo yêu cầu sử dụng cho khu vực nghiên cứu và phù hợp hệ thống theo quy hoạch chung. Tận dụng hệ thống hiện có và khớp nối với các khu vực lân cận.

- Thực hiện Đánh giá tác động môi trường và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong quy hoạch chi tiết xây dựng.

### 5. Sản phẩm quy hoạch

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch.

a) Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ (tên bản vẽ và tỷ lệ bản vẽ):

- Sơ đồ vị trí khu đất lập quy hoạch, tỷ lệ 1/2.000 - 1/5.000.
- Bản đồ hiện trạng và ranh giới sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.

b) Thuyết minh và các văn bản kèm theo: Báo cáo tổng hợp (thuyết minh, các văn bản pháp lý liên quan, dự thảo tờ trình, dự thảo quyết định phê duyệt, Phụ lục...).

**6. Thời gian lập quy hoạch:** Không quá 6 tháng (kể từ ngày nhiệm vụ lập quy hoạch được phê duyệt).

**7. Nguồn vốn:** Vốn tự có của doanh nghiệp và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

### **8. Tổ chức thực hiện**

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Thanh Hoá.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thanh Hoá.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư White Place.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Nông Cống; Công ty cổ phần đầu tư White Place và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 2 Quyết định;
  - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
  - Lưu: VT, CN.
- H1.(2023)QDPPD\_NV xang dau Hoang Son

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



**Mai Xuân Liêm**