

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Cửa hàng xăng dầu Đa Lộc tại xã Đa Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Quyết định số 1452/QĐ-UBND ngày 12 tháng 4 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung đô thị ven biển (Diêm Phố), huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 4180/QĐ-UBND ngày 20 tháng 10 năm 2024 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 Đa Lộc tại xã Đa Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa;

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1152/SXD-QH ngày 02 tháng 4 năm 2025 về việc Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Cửa hàng xăng dầu Đa Lộc tại xã Đa Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 15/TTr-LA ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Công ty TNHH Sản xuất kinh doanh thương mại Lộc An).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Cửa hàng xăng dầu Đa Lộc tại xã Đa Lộc, huyện Hậu Lộc, 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 lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính xã Đa Lộc, huyện Hậu Lộc; theo điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung đô thị ven biển (Diêm Phố), huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045, khu đất là một phần lô đất DVTM-01, có giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Tây Bắc: Giáp đường tỉnh 526;
- Phía Đông Bắc: Giáp đất quy hoạch DVTM-01;
- Phía Đông Nam: Giáp đường bê tông hiện trạng;
- Phía Tây Nam: Giáp đất quy hoạch DVTM-01.

#### **1.2. Quy mô**

- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 1.305 m<sup>2</sup>.
- Quy mô con người: Khoảng 20 người.

### **2. Tính chất, chức năng**

Là cửa hàng xăng dầu; với các chức năng chính bao gồm bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan.

### **3. Các chỉ tiêu đạt được của đồ án**

#### **3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất**

- Tổng diện tích xây dựng: 437,5 m<sup>2</sup>;
- Tổng diện tích sàn: 507,5 m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng: 33,52%;
- Tầng cao: 1-2 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 0,39 lần.

### 3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

#### a) Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 20 W/m<sup>2</sup> sàn;
- Điện cấp cho khu dịch vụ, công cộng: 30 W/m<sup>2</sup> sàn.
- Cấp điện chiếu sáng đường: 1 W/m<sup>2</sup>.

#### b) Cấp nước:

- Cấp nước dịch vụ công cộng: 2 l/m<sup>2</sup> sàn/ngày.đêm;
- Cấp nước tưới cây: 3,0 l/m<sup>2</sup>/ngày.đêm;
- Cấp nước rửa đường: 0,4 l/m<sup>2</sup>/ngày.đêm;
- Cấp nước cứu hỏa: Tính cho 1 đám cháy liên tục trong 3h;
- Nước dự phòng: 15% tổng lượng nước.

#### c) Thoát nước:

- Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt;
- Nhu cầu thoát nước thải bằng 100% nhu cầu cấp nước.

#### d) Chất thải rắn:

- Chất thải rắn sinh hoạt: 0,9 kg/người/ngày.đêm;
- Thu gom và xử lý 100%.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng thống kê sử dụng đất

STT	Hạng mục	Tầng cao	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Nhà mái che cột bơm	1	130,50	10,00
2	Nhà trưng bày bán hàng	2	70,00	5,36
3	Nhà vệ sinh, phòng bơm	1	21,00	1,61
4	Nhà kho, điều hành	1	216,00	16,55
5	Bể chứa xăng dầu	-	65,00	4,98
6	Bể nước PCCC (ngầm)	-	22,75	1,74
7	Bể lắng dầu (ngầm)	-	4,42	0,34
8	Bể nước, bể cát PCCC (ngầm)	-	5,00	0,38
9	Họng nhập kín	-	-	-
10	Van thở	-	-	-
11	Cột chống sét độc lập	-	-	-

<b>STT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Tầng cao</b>	<b>Diện tích xây dựng (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
12	Biển quảng cáo	-	-	-
13	Cây xanh, thảm cỏ	-	310,00	23,75
14	Sân đường nội bộ, hạ tầng kỹ thuật khác		460,33	35,27
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.305,00</b>	<b>100,00</b>
	<b>Diện tích xây dựng công trình (m<sup>2</sup>)</b>		<b>437,50</b>	
	<b>Mật độ xây dựng (%)</b>		<b>33,52</b>	
	<b>Hệ số sử dụng đất (lần)</b>		<b>0,39</b>	
	<b>Tầng cao (tầng)</b>		<b>1-2</b>	

### **5. Tổ chức không gian và phương án kiến trúc công trình:**

- Lối tiếp cận chính vào dự án từ trục đường tỉnh ĐT.526 hiện trạng phía Tây Bắc khu vực lập quy hoạch, trên cơ sở lối vào đó tổ chức hệ thống sân đường nội bộ đảm bảo tiếp cận thuận lợi đến từng khu chức năng của dự án.

- Vị trí, hình dáng, kích thước công trình tuân thủ bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình:

+ Nhà mái che cột bơm có diện tích 130,5 m<sup>2</sup>. Chiều cao xây dựng công trình 01 tầng, tối đa 7,8 m (so với cốt nền xây dựng); cốt sàn tầng 1 tối đa 0,30 m (so với cốt nền xây dựng); cốt trần tầng 1 tối đa 7,50 m (so với cốt sàn tầng 1).

+ Nhà trưng bày bán hàng có diện tích 70,0 m<sup>2</sup>. Chiều cao xây dựng công trình 02 tầng, tối đa 10,45 m (so với cốt nền xây dựng); cốt sàn tầng 1 tối đa 0,45 m (so với cốt nền xây dựng); cốt trần tầng 1 tối đa 4,20 m (so với cốt sàn tầng 1).

+ Nhà kho, điều hành có diện tích 216,0 m<sup>2</sup>. Chiều cao xây dựng công trình 01 tầng, tối đa 10,75 m (so với cốt nền xây dựng); cốt sàn tầng 1 tối đa 0,75 m (so với cốt nền xây dựng); cốt trần tầng 1 tối đa 10,0 m (so với cốt sàn tầng 1).

+ Khối phụ trợ (Nhà vệ sinh, phòng bơm) chiều cao xây dựng công trình 01 tầng, tối đa 4,5 m (so với cốt nền xây dựng); cốt sàn tầng 1 tối đa 0,45 m (so với cốt nền xây dựng); cốt trần tầng 1 tối đa 4,0 m (so với cốt sàn tầng 1).

- Hình thức kiến trúc công trình: Hình thức kiến trúc theo phong cách hiện đại phù hợp với công năng công trình. Màu sơn của công trình sử dụng là những màu sáng, nhẹ, những màu sử dụng như trắng, vàng nhạt, màu hồng nhạt, màu xanh nhạt.

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

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

a) Quy hoạch san nền: Tận dụng tối đa cao độ hiện trạng của khu vực quy hoạch, hướng dốc chính từ Đông Nam sang Tây Bắc với cao độ nền cao nhất +3.10 m; cao độ nền thấp nhất +2.50 m. Độ dốc san nền 0,40%.

b) 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, sử dụng mương tấm đan có kích thước B300 chạy dọc các tuyến đường trong khu vực. Độ dốc dọc cống lầy tối thiểu là 1/B. Bố trí hố thu nước trực tiếp dọc các tuyến đường, có khoảng cách 30-50m. Hướng thoát nước từ Đông Nam sang Tây Bắc vào hệ thống thoát nước chung khu vực.

### **6.2. Quy hoạch giao thông**

- Giao thông đối ngoại: Tiếp giáp phía Tây Bắc khu đất quy hoạch là đường tỉnh ĐT.526 (tuyến nhánh) có lộ giới 29 m (lòng đường 10,5 m, đường gom 7,5 m; giải phân cách giữa ĐT.526 và đường gom là 1m; vỉa hè 5,0 m x 2 = 10,0 m).

- Giao thông nội bộ: Đường giao thông nội bộ của dự án được thiết kế lộ giới tối thiểu 4 m.

### **6.3. Quy hoạch cấp nước**

- Tổng nhu cầu cấp nước sạch: 112 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Nước phục vụ chữa cháy tính cho một đám cháy trong vòng 3 giờ là 108 m<sup>3</sup>.

- Nguồn cấp nước: Nước được lấy từ đường ống D110 dọc đường tỉnh ĐT.526 hiện trạng.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Nước từ đường ống D110 bơm vào bể chứa nước. Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng cụt.

+ Đường ống cấp nước cứu hỏa ngoài nhà có kích thước 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:

- Nhu cầu thoát nước thải sinh hoạt 2,53 m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được xử lý qua bể tự hoại sau đó thoát về hệ thống rãnh thoát nước mưa rồi thoát ra hệ thống thoát nước chung khu vực.

- Hệ thống nước thải nhiễm dầu chủ yếu từ nhà bán hàng được bố trí thu gom vào hố thu thông qua hệ thống rãnh thu riêng biệt, sau đó đem đi xử lý.

b) Chất thải rắn, vệ sinh môi trường: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom 100% chuyển về xử lý tại khu vực xử lý rác thải tập trung.

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

- Tổng nhu cầu cấp điện tính toán: 13,83 KVA.
- Nguồn cấp điện: Đầu nối từ tuyến đường dây hiện trạng chạy dọc đường tỉnh ĐT.526 về trạm biến áp của dự án.
- Điện hạ thế, chiếu sáng:
  - + Lưới điện hạ thế sử dụng cáp ngầm dọc theo các trục đường chính dẫn đến tủ điện phân phối của từng khu tiêu thụ. Mạng lưới điện 0,4 kV sử dụng cáp ngầm XLPE với tiết diện từ 3x35+25 mm<sup>2</sup> đến 3x90+75 mm<sup>2</sup>.
  - + Chiếu sáng: Bãi, sân đường được chiếu sáng bằng các cột cao áp (cao 8 m kết cấu thép mạ kẽm nhúng nóng loại bát giác, rời cần; bóng sử dụng bóng LED tiết kiệm điện). Hệ thống chiếu sáng điều khiển cấp nguồn và tắt mở tự động bằng 01 tủ điều khiển được lắp trong trạm biến áp bằng giá treo.

### **6.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động**

- Tổng nhu cầu sử dụng: hạ tầng viễn thông thụ động khoảng 01 đường dây thuê bao đặt model tại nhà trung bày bán hàng rồi phân chia cho các hạng mục còn lại.
- Nguồn cấp: Đầu nối hệ thống hạ tầng viễn thông xã Đa Lộc.
- Toàn bộ cáp viễn thông được luồn trong ống nhựa PVC D65/50 đi ngầm dưới sân hoặc khuôn viên.

### **7. Hạng mục ưu tiên đầu tư**

- Đầu tư xây dựng đồng bộ các hạng mục công trình thuộc dự án, đảm bảo tiến độ quy định tại khoản 8 Điều 1 Quyết định số 4180/QĐ-UBND ngày 20/10/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án cửa hàng xăng dầu Đa Lộc tại xã Đa Lộc, huyện Hậu Lộc.
- 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. Công ty TNHH sản xuất kinh doanh thương mại Lộc An có trách nhiệm
  - Phối hợp với UBND huyện Hậu Lộc thực hiện công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chi tiết 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 các cấp 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 chảy nổ của dự án theo quy định.

- Phối hợp với UBND huyện Hậu Lộc và các đơn vị có liên quan để đầu tư xây dựng đường gom đến vị trí điểm đấu nối gần nhất vào ĐT.526 (tuyến nhánh) kết nối với dự án theo quy định; đồng thời khi chưa có hệ thống thoát nước mưa, nước thải dọc tuyến đường ĐT.526 theo quy hoạch chung được phê duyệt, Công ty có trách nhiệm đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước mưa, nước thải của dự án tại đường gom (không để nước mưa, nước thải từ dự án chảy vào rãnh dọc và mặt đường ĐT.526 tuyến nhánh).

2. Ủy ban nhân dân huyện Hậu Lộc có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với Công ty TNHH sản xuất kinh doanh thương mại Lộc An thực hiện công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chi tiết 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.

- Phối hợp, hỗ trợ Công ty TNHH sản xuất kinh doanh thương mại Lộc An thực hiện thủ tục đấu nối giao thông trong phạm vi thẩm quyền.

3. Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, UBND huyện Hậu Lộc 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, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương; Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc, Công ty TNHH sản xuất kinh doanh thương mại Lộc An 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);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H4.(2025)QDPD\_QHCT XD Da Loc

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



**Mai Xuân Liêm**