

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án: Khu dịch vụ thương mại Hà Lĩnh, xã Hà Lĩnh, 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 2146/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hà Lĩnh, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 2389/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018, Quyết định số 2407/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư và gia hạn thời gian hoàn thành hồ sơ thuê đất thực hiện dự án Khu dịch vụ thương mại Hà Lĩnh tại xã Hà Lĩnh, huyện Hà Trung;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5725/SXD-QH ngày 24 tháng 8 năm 2023 về việc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án: Khu dịch vụ thương mại Hà Lĩnh, xã Hà Lĩnh, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 09/TTr-MP ngày 09 tháng 8 năm 2023 của Công ty cổ phần xây dựng thương mại Mạnh Phú).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án: Khu dịch vụ thương mại Hà Lĩnh, xã Hà Lĩnh, 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 Lĩnh, huyện Hà Trung (thuộc lô đất Dịch vụ thương mại có ký hiệu DVTM-04; DVTM-02 theo Quy hoạch chung đô thị Hà Lĩnh được phê duyệt); phạm vi khu đất được xác định tại các thửa đất thuộc bản đồ địa chính số 29 xã Hà Lĩnh, huyện Hà Trung, tỷ lệ 1/2.000, đo vẽ năm 2015. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp phần đất còn lại của lô DVTM-04; DVTM-02 theo quy hoạch chung (hiện trạng là đất trồng lúa);
- Phía Nam giáp đường giao thông quy hoạch chung (hiện trạng là đất trồng lúa);
- Phía Tây giáp hành lang đường giao thông theo quy hoạch chung (hiện trạng là đất trồng lúa, hành lang an toàn đường tỉnh 522B, bờ đất và ao);
- Phía Đông giáp phần đất còn lại của lô DVTM-02 theo quy chung (hiện trạng là đất trồng lúa).

1.2. Quy mô

- Diện tích nghiên cứu quy hoạch: 12.024,5 m²; trong đó: Đất hành lang

đường bộ 1.317,9 m²; đất thực hiện dự án 10.706,6 m².

- Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng 04 khối nhà kinh doanh dịch vụ, thương mại và các hạng mục phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật khác.

2. Tính chất, chức năng: Là khu kinh doanh các sản phẩm, hàng hóa thương mại chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu của người tiêu dùng trong khu vực, đồng thời giải quyết công ăn việc làm cho người lao động tại địa phương, tăng thu ngân sách, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội.

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 39,9 %.
- Tầng cao công trình: 01 đến 03 tầng.
- Bố trí 200 m² sàn sử dụng/1 chỗ đỗ xe ô tô con.
- Bãi đỗ xe trên mặt đất: 25 m²/chỗ đỗ xe ô tô con.
- Hệ số sử dụng đất < 2,0 lần.

3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Đất cây xanh, sân, đường nội bộ: 60,1%;
- Cấp điện: 30 W/m² sàn;
- Cấp nước: 2 lít/m² 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

STT	Chức năng sử dụng đất - Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)
Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch		12.024,5			
Diện tích hành lang bảo vệ kết cấu đường bộ		1.317,9			
Diện tích thực hiện dự án		10.706,6			
A	<i>Nhà dịch vụ thương mại</i>	3.998,3	37,3	2-3	2
1	TM-01	743,6		2-3	
2	TM-02	1.106,8		2-3	
3	TM-03	1.115,4		2-3	

4	TM-04	1.032,5		2-3	
B	Công trình phụ trợ	274,2	2,6		
	P-1 (Nhà để xe)	274,2	2,6	1	-
C	Cây xanh + Sân đường nội bộ + Hạ tầng kỹ thuật	6.434,1			
C.1	Cây xanh vườn hoa	407,8	-		
C.2	Bãi đỗ xe	1.563,4			
1	P-2	103,6	-		
2	P-3	481,8	-		
3	P-4	882,8	-		
4	P-5	95,2			
C.2	HTKT	195,9			
1	Bể nước ngầm	145,9			
2	Bể Xử lý nước thải	50,0			
C.3	Giao thông nội bộ	4.267,0			
	Tổng cộng (A+B+C):	10.706,6	39,9		
Mật độ xây dựng toàn khu: 39,9%					
Tầng cao: 1-3 tầng					
Tổng diện tích sàn xây dựng: 15.399,3 m ²					

5. Phương án kiến trúc công trình chính

Công trình chính của dự án gồm 04 khối nhà thương mại dịch vụ bao gồm 04 có ký hiệu TM01, TM02, TM03 và TM04 trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng; có phương án kiến trúc công trình như sau:

+ Công trình có công năng sử dụng là thương mại dịch vụ, lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại theo mảng, khối và lược bỏ các thiết kế mang tính rườm rà, nhiều chi tiết, màu sắc ấn tượng (theo phối cảnh minh họa) tạo thành không gian điểm nhấn cho đô thị.

+ Cốt nền công trình cao hơn cốt hè hoàn thiện 0,25 m; Chiều cao tầng 1 là 4,3 m, chiều cao tầng 2, tầng 3 là 3,9 m, chiều cao tầng tum kỹ thuật 3,6 m;

+ Chỉ giới xây dựng của Nhà dịch vụ thương mại 01, 02 lùi vào 5,0 m so với chỉ giới đường đỏ của đường giao thông đối ngoại;

+ Kích thước mặt bằng các khối nhà: Nhà dịch vụ thương mại 01 (37,52x19,82) m; Nhà dịch vụ thương mại 02 (51,93x21,32) m; Nhà dịch vụ thương mại 03 (23,67x47,12) m; Nhà dịch vụ thương mại 04 (43,62x23,67) m.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch san nền - Thoát nước mặt

a) Quy hoạch san nền: Hướng dốc chính từ Đông sang Tây., độ dốc san nền tối thiểu 1% đảm bảo cho nước mặt tự chảy; Khu vực tiếp giáp với tuyến đường giao thông đối ngoại có cao độ nền được khống chế phù hợp theo quy hoạch chung đô thị được duyệt. Cao độ nền hoàn thiện cao nhất: + 6,79 m; cao độ nền hoàn thiện thấp nhất: + 6,55 m.

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 cống tròn kích thước D400 - D600 - D800. Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Giếng thu kiểu trực tiếp có khoảng cách dưới 30m. Thoát ra ngoài dự án đầu nối vào hệ thống thoát nước toàn khu vực phía Tây khu đất.

6.2. Quy hoạch giao thông

* Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường tỉnh 522B cải dịch theo quy hoạch chung có lộ giới 34 m, gồm: Lòng đường: 2x10,5 m; hè: 2x5,0 m = 10,0 m; phân cách giữa: 3,0 m.

- Tuyến đường phía Nam khu đất theo quy hoạch chung có lộ giới 17,5 m, gồm: Lòng đường: 7,5 m; hè: 2x5,0 m = 10,0 m.

* Giao thông nội bộ: Các tuyến đường, sân nội bộ được thiết kế để kết nối các hạng mục công trình của dự án và đầu nối với giao thông đối ngoại tại phía Nam khu đất. Được thiết kế gồm các mặt cắt ngang: Mặt cắt 2-2 có lộ giới 17,5 m; mặt cắt 3-3 có lộ giới 13,5 m; mặt cắt 4-4 có lộ giới 5,0 m; mặt cắt 5-5 có lộ giới 4,5 m.

6.3. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt: 41,45 m³/ngày.đêm.

- Nhu cầu dự trữ nước chữa cháy: 108 m³.

- Nguồn cấp nước sinh hoạt: Được đầu nối từ đường ống cấp nước hiện có trên tuyến đường tỉnh 522B.

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

- Mạng lưới cấp nước:

+ Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cắt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt và mọi nhu cầu khác.

+ Các khối nhà dịch vụ thương mại có bể chứa nước riêng, nước được cấp trực tiếp từ hệ thống đường ống cấp nước của dự án.

+ Đường ống cấp nước cứu hỏa ngoài nhà có đường kính D110, các trụ cứu hỏa chọn loại nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa 100-120 m/trụ.

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 sinh hoạt từ các công trình được dẫn vào bể tự hoại của các công trình sau đó thoát vào bể xử lý riêng của dự án trước khi thoát 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: 514,2 kW.

* Nguồn điện cấp cho dự án được đầu nối từ đường dây 35 kV hiện có bên ngoài dự án.

- Xây dựng mới 01 trạm biến áp có tổng công suất 560 kVA, đảm bảo cấp điện cho các phụ tải của dự án.

- 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 trạm biến áp, 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 1 bóng (H= 10,0 m: S=1x250 W).

6.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nhu cầu viễn thông thụ động: khoảng 90 đường dây thuê bao, 277 thuê bao.

- Nguồn cung cấp: Được đầu nối từ cáp viễn thông hiện có trên tuyến đường tỉnh 522B hiện trạng.

- Từ điểm đầu nối, xây dựng các tuyến cáp chính cấp tín hiệu đến tủ cáp phân phối IDF trong khu vực dự án. Các tuyến cáp nhánh đi ngầm trên vỉa hè hoặc đi chung trong hào cáp kỹ thuật cùng với các tuyến hạ tầng khác. Tủ đầu nối IDF được đặt nổi trên bệ bê tông để đảm bảo vận hành trong mọi điều kiện thời tiết.

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 2407/QĐ-UBND, ngày 06/7/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư và gia hạn thời gian hoàn thành hồ sơ thuê đất thực hiện dự án Khu dịch vụ thương mại Hà Lĩnh tại xã Hà Lĩnh, huyện Hà Trung.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. UBND huyện Hà Trung có trách nhiệm: Chủ trì, phối hợp với Công ty cổ phần xây dựng thương mại Mạnh Phú 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 cổ phần xây dựng thương mại Mạnh Phú 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 liên quan đến chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về Đầu tư sau khi quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt (nếu có). 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 cổ phần xây dựng thương mại Mạnh Phú 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.
- H9.(2023)QDPD_QHCT DVTM Hà Linh

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



Mai Xuân Liêm