

Số: 391/QĐ-UBND

Nam Đông, ngày 20 tháng 3 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn Dự án Petrolimex – Cửa hàng Nam Đông tại xã Hương Xuân, huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về việc quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 của Chính phủ 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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định quản lý về khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về nội dung hồ sơ của nhiệm vụ và 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 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1185/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Cửa hàng xăng dầu trên tuyến đường tỉnh lộ 14B tại xã Hương Xuân, huyện Nam Đông;

Căn cứ Quyết định số 3014/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2022 về việc công nhận kết quả trúng đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Cửa hàng xăng dầu trên tuyến đường Tỉnh lộ 14B tại xã Hương Xuân, huyện Nam Đông của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế

Căn cứ Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 13/11/2023 của UBND huyện Nam Đông về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chung xây dựng xã Hương Xuân, huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030

Xét đề nghị của Công ty Xăng dầu Thừa Thiên Huế tại Tờ trình số 165/PLXTTH-QLKT ngày 01 tháng 02 năm 2024 và Báo cáo thẩm định số 92/TĐ-KTHT ngày 19 tháng 3 năm 2024 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn Dự án Petrolimex – Cửa hàng Nam Đông tại xã Hương Xuân, huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi và quy mô diện tích lập quy hoạch

a) Phạm vi lập quy hoạch:

Phạm vi lập quy hoạch thuộc *thửa đất số 9, tờ bản đồ 33* tại Thôn 11, xã Hương Xuân, huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế, vị trí được giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường Tỉnh lộ 14B;
- Phía Nam giáp đất trồng cây lâu năm;
- Phía Tây giáp đường nhựa trục chính cụm công nghiệp Hương Hòa;
- Phía Đông: Khoảng cách từ ranh giới khu đất đến hạng mục công trình của Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên huyện là 70,2m; từ vị trí cột bơm dự kiến lớn hơn 100m.

b) Quy mô lập quy hoạch:

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 3802,1 m².

2. Tính chất: Đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, các sản phẩm hóa dầu, khí gas hóa lỏng.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch chính

- Quy mô dự án: Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 3.802,1 m² (Xác định theo Quyết định số 3014/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Cửa hàng xăng dầu trên tuyến đường Tỉnh lộ 14B tại xã Hương Xuân, huyện Nam Đông của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế)

- Mật độ xây dựng toàn khu: 29,26%; Tầng cao: 1 tầng; Hệ số sử dụng đất: 0,29. Chỉ tiêu tại các khu chức năng, cụ thể như sau:

- + Đất công trình dịch vụ: Mật độ xây dựng: 21,93%; Tầng cao: 1 tầng.
- + Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Mật độ xây dựng: 2,07 %; Tầng cao: 1 tầng.
- + Đất cây xanh, bãi đỗ xe: Mật độ xây dựng: 28,98 %; Tầng cao: 1 tầng.

+ Đất giao thông: Mật độ xây dựng: 47,02 %; Tầng cao: 1 tầng.

4. Cơ cấu sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình dịch vụ	DV	833,84	21,93
2	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HT	78,74	2,07
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	1101,7	28,98
4	Đất đường giao thông	GT	1787,82	47,02
	Tổng cộng		3.802,1	100%

b) Chi tiết sử dụng đất

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
A	Hạng mục đầu tư	HT			
I	Đất công trình dịch vụ	DV	833,84	1	21,93%
1	Mái che cột bơm	DV1	133,00	1	
2	Nhà bán hàng	DV2	86,54	1	
3	Nhà vệ sinh công cộng	DV3	72,90	1	
4	Nhà dịch vụ ăn uống	DV4	385,4	1	
5	Nhà kiểm tra, sửa chữa phương tiện	DV5	145,3	1	
6	Phòng máy phát điện	DV6	10,7	1	
II	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HT	78,74		2,07%
1	Khu bể chứa, rãnh thu dầu, bể cát bể nước	HT1	63,9	1	
2	Bể cát, bể nước	HT2	3,8	1	
3	Bể lắng cặn dầu, rãnh thu dầu	HT3	11,04	1	
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	1101,7		28,98%
IV	Đất đường giao thông	GT	1787,82		47,02%

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
	Tổng cộng		3.802,1		100%

c) Quy hoạch tổ chức không gian

- Tổ chức không gian kiến trúc của khu vực quy hoạch trên cơ sở công năng vận hành của dự án, tổ chức mạng giao thông đối nội phù hợp, bố cục các công trình kiến trúc rõ ràng, thuận tiện cho việc kinh doanh, tiếp cận dịch vụ có hiệu quả cao.

- Công trình mái che cột bơm: Công trình cột bơm, mái che cột bơm được bố trí đảm bảo thuận lợi, an toàn trong vận hành phục vụ. Hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, kết cấu bê tông cốt thép và khung thép tiền chế, màu sắc chủ đạo xanh –cam-trắng, hài hòa với cảnh quan xung quanh.

- Công trình phụ trợ (Nhà bán hàng, Nhà dịch vụ ăn uống, Nhà vệ sinh, Nhà kiểm tra sửa chữa phương tiện): Lựa chọn hình thức kiến trúc đơn giản, kết cấu bê tông cốt thép và khung thép tiền chế. Màu sắc xanh, cam, trắng, phù hợp với cảnh quan xung quanh.

- Hệ thống cây xanh được trồng tập trung tại các vườn hoa và bổ sung diện tích cây xanh cho khu quy hoạch bằng cây xanh phân tán tại khu vực xung quanh công trình của dự án.

d) Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc

- Chỉ giới xây dựng: Các công trình tiếp giáp với đường Tỉnh lộ 14B (lộ giới 26m): Chỉ giới xây dựng lùi 4m so với chỉ giới đường đỏ.

- Cao độ xây dựng:

+ Đối với khu vực xây dựng mái che cột bơm: Không quá 0,62m so với cốt san nền thiết kế cos+0.00m (đảm bảo độ dốc thiết kế 4% ~ 5% so cốt vỉa hè);

+ Đối với công trình nhà bán hàng, dịch vụ ăn uống, Nhà vệ sinh, nhà kiểm tra sửa chữa phương tiện,...: Không quá 0,82m so với với cốt san nền thiết kế cos+0.00m (đảm bảo độ dốc thiết kế 4% ~ 5% so cốt vỉa hè).

- Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc:

+ Thiết kế công trình phù hợp với yêu cầu công năng vận hành của dự án, tổ chức mạng giao thông đối nội phù hợp, bố cục các công trình kiến trúc rõ ràng, thuận tiện cho việc kinh doanh, tiếp cận dịch vụ có hiệu quả cao. Khuyến khích việc thiết kế xây dựng công trình theo hướng tiết kiệm năng lượng, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường nhằm phát triển mô hình sản xuất xanh và bền vững.

+ Công trình được thiết kế đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy, chiếu sáng, chống ồn và thông gió, đảm bảo khoảng cách giữa các công

trình, điều kiện vệ sinh môi trường,... theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và quy định của pháp luật có liên quan.

+ Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình: Đối với các lô đất tiếp giáp các tuyến đường quy hoạch, tuân thủ theo chỉ giới xây dựng được phê duyệt; đối với ranh giới lô đất không tiếp giáp đường, khoảng lùi tối thiểu so với ranh giới lô đất phải đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo đúng quy định.

+ Tổ chức thực hiện và quản lý phát triển phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và theo các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường Tỉnh lộ 14B: Lộ giới 26,0 m.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

* San nền:

- Cao độ nền thiết kế phù hợp với định hướng về cao độ không chế nền xây dựng và hệ thống thoát nước mưa. Cao độ san nền gắn kết với cao độ đường và các cao độ khu vực xung quanh, đảm bảo việc thoát nước mưa nhanh, không ngập úng cục bộ, hài hòa với địa hình cảnh quan khu vực..

- Cao độ san nền thấp nhất là +94,20m; Cao độ san nền cao nhất là +95,13 m so với cao độ Quốc Gia.

* Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước trong khu vực được thiết kế là hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn ống uPVC đường kính 140mm kết hợp rãnh đào thu nước.

- Sử dụng hệ thống cống tròn BTCT đường kính D300 kết nối với mương thoát nước hiện hữu.

- Hướng thoát chính chủ đạo của khu vực dự án là thoát ra phía Tây và phía Bắc khu vực lập quy hoạch.

c) Quy hoạch cấp nước và PCCC

- Tổng nhu cầu dùng nước lớn nhất: 6,5 m³/ng.đêm; trong đó:

+ Cấp nước sinh hoạt : 3 m³/ng.đêm;

+ Cấp nước PCCC, rửa xe, tưới cây : 3,5 m³/ng.đêm.

- Nguồn nước được lấy từ đường cấp nước của Công ty Cổ phần Cấp nước Thừa Thiên Huế, điểm cấp nước được đầu nối từ tuyến cấp nước dọc theo đường Tỉnh lộ 14B.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn trong khu vực quy hoạch. Các đường ống phân phối có đường kính D25 có chức năng truyền dẫn cung cấp nước.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế với đường ống thép tráng kẽm có đường kính D100, bố trí theo Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

d) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

- Tổng công suất của Dự án : 5.000 KWh.

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được đấu nối với đường dây trung thế 22kv đến khu vực thực hiện dự án.

- Mạng lưới các tuyến cáp trục và cáp nhánh 22kv đảm bảo khi bố trí các trạm biến áp hạ thế 22/0,4kv trong khu quy hoạch có bán kính phục vụ thuận tiện, bán kính phục vụ theo quy định.

- Xây dựng các tuyến điện đi ngầm dọc theo tuyến đường quy hoạch, phân bố đến các khu vực trong khu quy hoạch với khoảng cách phù hợp, đảm bảo các lô đất được tiếp cận thuận lợi với mạng lưới cấp điện.

- Chiếu sáng công cộng: Hệ thống chiếu sáng được thiết kế theo tiêu chuẩn, đường dây đi ngầm, sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng có hiệu suất chiếu sáng cao.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Lưu lượng nước thải khoảng 3 m³/ng.đêm.

+ tuyến đường quy hoạch, phân bố đến các khu vực trong khu quy hoạch với khoảng cách phù hợp, đảm bảo các lô đất được tiếp cận thuận lợi với mạng lưới cấp điện.

- Chiếu sáng công cộng: Hệ thống chiếu sáng được thiết kế theo tiêu chuẩn, đường dây đi ngầm, sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng có hiệu suất chiếu sáng cao

f) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

- Thoát nước thải:

+ Lưu lượng nước thải khoảng 3,5 m³/ng.đêm.

+ Dự án có hệ thống nước thải sinh hoạt từ các khu vệ sinh và khu bếp, và nước thải quá trình rửa sân đường các khu vực sản xuất. Nước thải sinh hoạt và khu bếp được xử lý qua hệ thống bể phốt, bể tách mỡ sau đó dẫn ra hệ thống bể xử lý nước thải xong thì đc chảy ra hệ thống ống thoát nước thải ngoài nhà ra hệ thống cống rãnh hiện hữu. Nước thải rửa sân đường, khu vực dịch vụ tại các cột bơm, khu vực nhập hàng được thu vào hệ thống thoát nước riêng, dẫn đến hầm xử lý nước thải để gạn bớt váng dầu, lắng cặn bẩn rồi qua hệ thống bể xử lý nước thải rồi mới qua hệ thống ống dẫn nước thải xả vào hệ thống nước thải xung quanh của khu vực. Nước thải sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn, đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định trước khi thoát ra hệ thống chung của khu vực.

- Quản lý chất thải rắn:

- + Tổng khối lượng chất thải rắn khoảng: 25,5 kg/năm.
- + Để thuận tiện cho việc thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại rác tại nguồn. Rác thải được thu gom, phân loại rác từ nguồn và vận chuyển đến khu xử lý chung để xử lý theo quy định.
- + Chất thải rắn được thu gom và tập kết về trạm trung chuyển chất thải rắn đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật của dự án. Sau đó sẽ được vận chuyển đến khu xử lý theo quy định.

g) Hệ thống thông tin liên lạc

- Xây dựng mạng lưới hệ thống thông tin liên lạc đảm bảo cung cấp đầy đủ các dịch vụ theo quy định.
- Giải pháp thiết kế: Mạng cáp điện thoại được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể cáp của mạng, đi trên vỉa hè đường quy hoạch trong khu vực.

Điều 2. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn được phê duyệt, yêu cầu Công ty Xăng dầu Thừa Thiên Huế thực hiện các công việc sau:

1. Tổ chức công bố công khai quy hoạch và thực hiện cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.
2. Công ty Xăng dầu Thừa Thiên Huế và đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch chịu trách nhiệm về các số liệu, tài liệu phục vụ lập quy hoạch và những nội dung nghiên cứu, tính toán kinh tế - kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh và hồ sơ bản vẽ của đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn Dự án Petrolimex – Cửa hàng Nam Đông tại xã Hương Xuân, huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế.
3. Triển khai dự án tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành về xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy; thiết kế công trình tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành có liên quan, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy theo quy định; thực hiện thủ tục thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định trước khi triển khai thực hiện.
4. Việc lập quy hoạch không làm thay thế tiến độ, quy mô dự án đầu tư theo Quyết định số 3014/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2022 của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế về việc công nhận kết quả trúng đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Cửa hàng Xăng dầu trên tuyến đường Tỉnh lộ 14B tại xã Hương Xuân, huyện Nam Đông
5. Sau khi quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được ban hành, Công ty Xăng dầu Thừa Thiên Huế có trách nhiệm cập nhật cơ sở dữ liệu hiện trạng và đồ án quy hoạch đã được phê duyệt vào cơ sở dữ liệu GIS Hue theo quy định tại Điều 11 của Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 08/7/2014 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy định thu thập, cập nhật, quản lý, tích hợp, khai thác và sử dụng dữ liệu dùng chung trên địa bàn tỉnh.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính và Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và PTNT; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hương Xuân; Giám đốc Công ty Xăng dầu Thừa Thiên Huế và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT và các PCT UBND huyện;
- VP: LĐ và các CV;
- Lưu VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Quốc Phụng