

Số: 154/TTr-KTHT

Yên Thế, ngày 16 tháng 3 năm 2024

## TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng  
Dự án: Cải tạo cửa hàng xăng dầu Bó Hạ (Petrolimex-cửa hàng số 67)

Kính gửi: UBND huyện Yên Thế.

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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 Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bó Hạ và vùng phụ cận, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000);

Căn cứ Công văn số 867/CV-CT ngày 27/6/2003 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư của Công ty xăng dầu Bắc Sơn (nay là Công ty xăng dầu Hà Bắc);

Căn cứ Công văn số 452/SXD-QHKT ngày 09/3/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc Hướng dẫn về tuân thủ giữa đồ án quy hoạch chi tiết với đồ án quy hoạch chung xây dựng;

Căn cứ Tờ trình số 94/PLXHB-QLKT ngày 29/02/2024 của Công ty xăng dầu Hà Bắc.

Thực hiện Quy chế làm việc của UBND huyện, nhiệm kỳ 2021-2026 ban hành kèm theo Quyết định số 526/QĐ-UBND ngày 20/8/2021, sau khi thẩm định phòng Kinh tế và Hạ tầng trình UBND huyện thông qua quy hoạch tổng mặt bằng

dự án Cải tạo cửa hàng xăng dầu Bồ Hạ (Petrolimex-cửa hàng số 67), (tỷ lệ 1/500), với các nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Cải tạo cửa hàng xăng dầu Bồ Hạ (Petrolimex-cửa hàng số 67), (tỷ lệ 1/500).

**2. Sự phù hợp của quy hoạch với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và quy hoạch đô thị cấp trên**

Đối với sự phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bồ Hạ: Tại Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000), vị trí quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng dự án Cải tạo cửa hàng xăng dầu Bồ Hạ (Petrolimex-cửa hàng số 67) của Công ty xăng dầu Hà Bắc là phù hợp với Quy hoạch chung thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000).

**3. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch tổng mặt bằng**

- Vị trí khu đất: Khu đất xây dựng thuộc tổ dân phố Đồng Lều, thị trấn Bồ Hạ, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.

- Ranh giới nghiên cứu: Tổng diện tích lập quy hoạch 821,45m<sup>2</sup>, thuộc tổ dân phố Đồng Lều, thị trấn Bồ Hạ.

- Phía Tây Bắc: Giáp với đường ĐT 242.

- Phía Tây Nam: Giáp với vườn trồng cây lâu năm.

- Phía Đông Bắc: Giáp với đường ĐT 292C.

- Phía Đông Nam: Giáp với dân cư hiện trạng tổ dân phố Đồng Lều.

**3. Tính chất:** Cửa hàng kinh doanh xăng dầu.

**4. Quy hoạch sử dụng đất**

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

Số TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số tầng	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ(%)
1	<b>Đất xây dựng công trình</b>	<b>403,5</b>	-	<b>403,50</b>	<b>49,12</b>
	Mái che cột bơm ( Diện tích mái)	272	1	272,0	33,1
	Nhà bán hàng (Diện tích mái)	131,5	1	131,5	16,0
2	<b>Đất khuôn viên cây xanh</b>	<b>165,0</b>	-	-	<b>20,09</b>
3	<b>Đất sân, đường GT, HTKT, bãi đỗ xe</b>	<b>253,0</b>	-	-	<b>30,79</b>
4	<b>Tổng</b>	<b>821,45</b>			<b>100,0</b>

**5. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan**

Trên cơ sở điều kiện địa hình tự nhiên và tính chất của khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng, các khu chức năng và các công trình kiến trúc được bố trí như sau:

- Hướng tiếp cận vào dự án từ đường ĐT 242 và đường ĐT292C thông qua lối ra vào dự án.

- Mái che cột bơm được bố trí ở trung tâm giữa khu đất, phía sau là khối nhà bán hàng thuận tiện cho việc quản lý.

- Công trình phụ trợ được bố trí gọn gàng nhằm tiết kiệm không gian nhưng vẫn đảm bảo được các chỉ tiêu xây dựng cũng như kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Khu vực hạ tầng kỹ thuật bố trí kết hợp hài hòa trong khuôn viên cây xanh của dự án.

- Lối ra vào, sân, đường giao thông bố trí thuận lợi cho xe và người ra vào và đảm bảo xe PCCC.

- Khuôn viên cây xanh được bố trí hài hòa giữa các không gian đảm bảo cho vệ sinh môi trường đồng thời tạo cảnh quan đẹp cho khuôn viên dự án.

## **6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật**

### *a) Giao thông*

- Đáp ứng được yêu cầu giao thông hiện tại và tương lai, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đúng theo tiêu chuẩn.

- Mặt cắt điển hình: MC 4-4 (đường tỉnh 292C), bề rộng mặt đường  $B_m = 23,0m$ ; MC 5-5 (đường tỉnh 242), bề rộng mặt đường nhỏ nhất là  $B_m = 20m$ ; bề rộng mặt đường lớn nhất là  $B_m = 22m$ .

- Kết cấu mặt đường:

+ Thảm asfan

+ BTXM đá 2x4, mác M250, dày 10cm.

+ Đệm lót cát 5cm.

+ Đất đầm K95.

*b) San nền:* Cao trình thiết kế san nền lô đất được khống chế theo cao độ mép bó vỉa đường giao thông thiết kế. Khớp nối cao độ với các khu hiện trạng, các khu vực xung quanh.

### *c) Thoát nước*

\* Hệ thống thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải, được thiết kế theo nguyên lý tự chảy. Nước mặt được thu nước thông qua hệ thống rãnh xây B400 có nắp tấm đan và hố ga thu nước mặt.

- Đường rãnh thoát nước mưa sử dụng rãnh xây B400. Cứ 15m đến 30m bố trí 01 hố ga đầu nối và nạo vét bùn cát. Độ dốc tối thiểu của ống thoát nước mưa là 1/D. Nước mưa sau khi thu được dẫn và xả ra ngoài qua vị trí đầu nối với hệ thống thoát nước khu vực.

\* Hệ thống thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải dự kiến xây dựng riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa, toàn bộ nước thải được thu gom cục bộ tại bể tự hoại từng nhà sau đó qua hệ thống đường ống D200 thoát tới bể xử lý nước thải chung của dự án. Độ dốc tối thiểu đường ống là 1/D. Nước thải được tập trung tại bể nâng để xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường TCVN 7222 - 2002, giới hạn B trước

khi xả ra môi trường và theo sơ đồ sau: *Bể tự hoại* → *Ông thu, dẫn nước* → *Bể xử lý nước thải* → *Xả ra điểm đầu nối thoát nước thải khu vực.*

#### *d) Cấp nước*

- Nước sinh hoạt sử dụng nguồn nước sạch từ nhà máy cấp nước khu vực. Mạng lưới đường ống cấp nước trong khu vực quy hoạch được tổ chức theo sơ đồ đường ống cụt cấp cho bể nước hoặc téc nước; Các tuyến ống được lắp đặt dọc theo đường nội bộ của dự án sử dụng ống nhựa HDPE có kích thước D50; có đặt van chặn để tiện cho công tác quản lý.

- Nguồn nước chữa cháy được lấy từ nước sạch của nhà máy cấp nước khu vực dẫn tới trụ cứu hỏa hiện có trong khuôn viên dự án. Việc tính toán số đám cháy đồng thời, lưu lượng cho mỗi đám cháy dựa trên cơ sở khối tích công trình và việc quy hoạch các khối nhà với các chức năng, độ cao khác nhau được bố trí trong khu vực dự án.

#### *e) Cấp điện*

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho sinh hoạt và chiếu sáng được lấy từ các TBA hiện trạng.

- Lưới điện hạ thế: Từ trạm biến áp tới tủ điện tổng của công trình dùng cáp đồng Cu/XLPE/DSTA/PVC -0,6kV với các loại cáp có tiết diện  $4 \times 95 \text{mm}^2$  - attomat 3P 200A tùy thuộc phụ tải sử dụng tiết diện cáp phù hợp.

#### *g) Thông tin liên lạc*

Bố trí hệ thống đường dây thông tin liên lạc, viễn thông, các hạng mục điện nhẹ khác... đặt trong các hào cáp xây trên khu vực cây xanh và mép đường; Rãnh cáp được đào sâu  $0,7 \div 1 \text{m}$  so với cốt san nền.

#### *h) Chất thải rắn (CTR)*

Trong quá trình hoạt động của dự án, bắt buộc phải phân loại chất thải rắn tại nguồn, bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín. Sau khi thu gom tại nguồn, chất thải được đưa tới khu xử lý chất thải để tạm thu, phân loại được vận chuyển tới khu xử lý rác thải tập trung của huyện theo quy định.

#### *i) Đánh giá môi trường chiến lược*

Dự án khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu tác động ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực; sẽ triển khai thực hiện trong bước phê duyệt dự án theo quy định.

### **7. Tổ chức thực hiện**

Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị có liên quan công bố, cắm mốc giới theo quy hoạch ngoài thực địa, quản lý và tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

### **11. Các nội dung khác:** Theo thuyết minh đồ án.

Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 34 Luật Xây dựng 2014, được sửa đổi bởi khoản 9 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018, được sửa đổi, bổ sung bởi điểm a, điểm b khoản 7 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020; Khoản 3, Điều 9 Quyết định số 81/2021/QĐ-

UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang, Phòng Kinh tế và Hạ tầng trình UBND huyện xem xét phê duyệt để làm cơ sở cho Chủ đầu tư triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định, trình tự hiện hành./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Thành viên UBND huyện;
- LĐ, CV<sub>Son</sub> Phòng;
- Lưu: VT, HS.

**TRƯỞNG PHÒNG**

**Dương Đoàn Thanh**