

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐÔNG TRIỀU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4337/UBND

Đông Triều, ngày 27 tháng 6 năm 2019

Về việc xin ý kiến tham gia vào hồ sơ
Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Cải tạo, sửa chữa Cửa hàng xăng dầu số 19
tại phường Hưng Đạo, thị xã Đông Triều

Kính gửi: - Sở Xây dựng;
- Sở Giao thông Vận tải.

Dự án Cửa hàng xăng dầu số 19 tại phường Hưng Đạo, thị xã Đông Triều được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 2253/QĐ-UBND ngày 05/8/2015; nằm trong danh mục cửa hàng xăng dầu hiện trạng, tiếp tục duy trì hoạt động trong Quy hoạch hệ thống kho, cửa hàng bán lẻ xăng dầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2018-2020; được UBND tỉnh cho phép điều chỉnh cục bộ để phục vụ cải tạo, sửa chữa các hạng mục trong cửa hàng tại Công văn số 5035/UBND-QH1 ngày 18/7/2018.

UBND thị xã Đông Triều nhận được hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cửa hàng xăng dầu số 19 tại phường Hưng Đạo, thị xã Đông Triều do Xí nghiệp xăng dầu Quảng Ninh trình duyệt tại Văn bản số 429/PLXXDQN-QLKT ngày 10/6/2019 và hồ sơ kèm theo.

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 100/BC-QLĐT ngày 24/6/2019 của phòng Quản lý đô thị và hồ sơ kèm theo. Để có cơ sở phê duyệt quy hoạch theo phân cấp của UBND tỉnh Quảng Ninh (tại Công văn số 5035/UBND-QH1 ngày 18/7/2018), UBND thị xã Đông Triều đề nghị Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải xem xét, tham gia ý kiến đối với hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (theo hồ sơ gửi kèm)./. 

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- CT, P1, P2, P3;
- Phòng QLĐT, TN&MT, KT;
- UBND phường Hưng Đạo;
- Xí nghiệp xăng dầu Quảng Ninh;
- Lưu. 

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Phạm Văn Thành

Số: 100/BC-QLĐT

Đông Triều, ngày 24 tháng 6 năm 2019

BÁO CÁO

**Thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cải tạo, sửa chữa
Cửa hàng xăng dầu số 19 tại phường Hưng Đạo, thị xã Đông Triều**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thị xã Đông Triều

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND thị xã tại phiếu xử lý văn bản, kèm theo Hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cải tạo, sửa chữa Cửa hàng xăng dầu số 19 tại phường Hưng Đạo, thị xã Đông Triều do Xí nghiệp xăng dầu Quảng Ninh trình duyệt và hồ sơ kèm theo.

Sau khi xem xét, thẩm định hồ sơ, phòng Quản lý đô thị báo cáo UBND thị xã như sau:

I. Căn cứ pháp lý lập quy hoạch:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 16/5/2015 của Chính phủ "Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng"; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ "Về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị";

- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ xây dựng "Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù";

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng"; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu QCVN 01:2013/BCT;

- Quyết định 29/2018/QĐ-UBND ngày 21/9/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh "Về việc Quy định hướng dẫn quản lý dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước và dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh";

- Quy hoạch chung thị xã Đông Triều đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 2333/QĐ-UBND ngày 25/7/2016;

- Quyết định số 4524/QĐ-UBND ngày 02/11/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch hệ thống cửa hàng bán lẻ, kho xăng dầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2018-2020;

- Quyết định số 2253/QĐ-UBND ngày 05/8/2015 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang hình thức thuê đất trả tiền

một lần cho cả thời gian thuê cho Xí nghiệp xăng dầu Quảng Ninh để làm cửa hàng bán lẻ xăng dầu số 19 tại phường Hưng Đạo, thị xã Đông Triều;

- Công văn số 5035/UBND-QH1 ngày 18/7/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc quy hoạch cải tạo, sửa chữa các Cửa hàng xăng dầu thuộc danh mục các cửa hàng xăng dầu hiện trạng, tiếp tục duy trì hoạt động trong Quy hoạch hệ thống kho, cửa hàng bán lẻ xăng dầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2010-2020.

II. Thành phần hồ sơ:

1. Hồ sơ trình duyệt:

a. Bản vẽ:

- Bản đồ vị trí khu đất, ranh giới nghiên cứu và đánh giá hiện trạng (tỷ lệ 1/5.000);

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (tỷ lệ 1/500);

- Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (tỷ lệ 1/500);

- Bản đồ quy hoạch kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị (tỷ lệ 1/500);

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (tỷ lệ 1/500);

b. Thuyết minh: Thuyết minh tóm tắt và bản vẽ A3 kèm theo.

c. Hồ sơ kèm theo:

- Văn bản số 429/PLXXDQN-QLKT ngày 10/6/2019 của Xí nghiệp xăng dầu Quảng Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500 Cửa hàng xăng dầu tại phường Hưng Đạo, thị xã Đông Triều;

- Các văn bản pháp lý kèm theo:

+ Quyết định số 2253/QĐ-UBND ngày 05/8/2015 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê cho Xí nghiệp xăng dầu Quảng Ninh để làm cửa hàng bán lẻ xăng dầu số 19 tại phường Hưng Đạo, thị xã Đông Triều;

+ Công văn số 5035/UBND-QH1 ngày 18/7/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc quy hoạch cải tạo, sửa chữa các Cửa hàng xăng dầu thuộc danh mục các cửa hàng xăng dầu hiện trạng, tiếp tục duy trì hoạt động trong Quy hoạch hệ thống kho, cửa hàng bán lẻ xăng dầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2010-2020.

2. Nhận xét: Thành phần hồ sơ còn thiếu hồ sơ nhiệm vụ, một số bản vẽ (tổng hợp đường dây đường ống), quy định quản lý theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây Dựng và Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 21/9/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh; đối với hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

II. Tư cách pháp nhân của đơn vị tư vấn:

1. Tên tổ chức tư vấn:

Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại CTC.

Địa chỉ: Số 1, phố Đoàn Thị Điểm, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Giấy phép đăng ký kinh doanh số 5701307711 được Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 27/8/2009; điều chỉnh lần 1 ngày 16/6/2015.

2. Năng lực chuyên môn:

- Năng lực tổ chức tư vấn lập quy hoạch: Công ty được Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng theo Chứng chỉ số QNI-00017362 ngày 30/10/2018 với các nội dung được hoạt động khảo sát địa hình hạng II, lập quy hoạch xây dựng hạng II.

- Chứng chỉ hành nghề đối với chủ trì đồ án :

+ Người chủ trì: Kts. Mai Bình Dương.

+ Sinh ngày: 09/06/1981.

+ Được cấp phép hành nghề hoạt động xây dựng (các nội dung Thiết kế quy hoạch xây dựng, Thiết kế Kiến trúc công trình) theo giấy phép số KTS-033-00093-A.

3. Nhận xét: Đơn vị tư vấn có đầy đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 47 và Điều 60 Nghị định 59/2015/NĐ-CP.

III. Sự phù hợp của đồ án với các quy định:

1. Sự phù hợp của Nhiệm vụ quy hoạch đối với các quy hoạch cấp trên và yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của địa phương:

- Vị trí CHXD số 19 - phường Hưng Đạo phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch hệ thống cửa hàng bán lẻ, kho xăng dầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2018-2020 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4524/QĐ-UBND ngày 02/11/2018 - thuộc danh mục cửa hàng xăng dầu hiện có, duy trì hoạt động.

- Theo Quy hoạch chung thị xã Đông Triều đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050: Khu vực CHXD số 19 - Hưng Đạo và quỹ đất đề xuất mở rộng nằm trong khu vực đất ở hiện có, cải tạo chỉnh trang.

Như vậy đề xuất mở rộng CHXD số 19 - Hưng Đạo cơ bản phù hợp với quy hoạch của địa phương; việc mở rộng nhằm đảm bảo cảnh quan đô thị, công tác an toàn PCCN, nâng cao chất lượng phục vụ là cần thiết.

2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

- Vị trí: Xác định đúng địa điểm, khu vực được UBND tỉnh cho thuê đất; khu vực mở rộng đã được UBND tỉnh đồng ý về chủ trương nghiên cứu cải tạo nhằm đảm bảo công tác an toàn PCCN, môi trường và an toàn giao thông khu vực.

- Quy mô, ranh giới: Khu đất nghiên cứu quy hoạch có tổng diện tích: 1.320,2m², trong đó: Đất xây dựng cửa hàng có diện tích 899m² (gồm: Đất đã được cho thuê là 681,6m², đất mở rộng là 217,4m² - là phần diện tích thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ GPMB cho các hộ dân); đất đầu nối giao thông có diện tích 421,2m².

- Về quy định cửa hàng xăng dầu:

+ Khoảng cách các hạng mục trong cửa hàng đảm bảo theo quy định tại Bảng 2 QCVN 01:2013/BCT.

+ Khoảng cách an toàn của bể chứa và cột bơm đến công trình bên ngoài cửa hàng đảm bảo Bảng 4 QCVN 01:2013/BCT: Vị trí bể chứa liền kề với khu vực nhà dân (có khoảng cách 2,8m) - theo quy định tại Khoản 3 Điều 6 QCVN 01:2013/BCT (đối với công trình ngoài hàng rào có bậc chịu lửa I, II và CHXD có tường ngăn cháy): Không yêu cầu khoảng cách.

III. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cải tạo, sửa chữa Cửa hàng xăng dầu số 19 tại phường Hưng Đạo, thị xã Đông Triều.

2. Đơn vị nghiên cứu: Xí nghiệp xăng dầu Quảng Ninh.

3. Nội dung đề xuất cải tạo, sửa chữa:

- Mở rộng ranh giới về phía Đông cửa hàng hiện có;
- Đầu tư xây dựng, cải tạo các hạng mục trong cửa hàng đảm bảo quy định về thiết kế cửa hàng bán lẻ xăng dầu theo QCVN 01:2013/BCT.

4. Nội dung quy hoạch

4.1. Phạm vi ranh giới, diện tích:

a. Phạm vi ranh giới:

- Vị trí: Tại phường Hưng Đạo, thị xã Đông Triều; ranh giới cụ thể: Phía Bắc giáp đất nông nghiệp; phía Đông, phía Tây giáp đất ở dân cư hiện có; phía Nam giáp Quốc lộ 18.

- Diện tích lập quy hoạch: 1.320,2m², trong đó: Đất xây dựng cửa hàng có diện tích 899m² (gồm: Đất đã được cho thuê là 681,6m², đất mở rộng là 217,4m² - là phần diện tích thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ GPMB cho các hộ dân); đất đầu nối giao thông có diện tích 421,2m².

4.2. Tính chất:

Là cửa hàng bán lẻ xăng dầu cấp III phục vụ nhu cầu xăng dầu của nhân dân khu vực.

4.3. Quy hoạch sử dụng đất:

- Khu đất quy hoạch có tổng diện tích 1.320,2m²; trong đó:
- + Đất quy hoạch xây dựng cửa hàng xăng dầu có diện tích 899m² được giới hạn bởi các điểm 1÷8, 1.
- + Đất hành lang và đầu nối giao thông có diện tích 421,2m².
- Bảng cân bằng sử dụng đất:

STT	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Cửa hàng xăng dầu		899,0	100,0
1	Đất xây dựng công trình	1-4	389,9	43,3
2	Cây cảnh cảnh quan, cách ly	C	53,6	6,0
3	Sân đường bê tông, vỉa hè, kè đá, hạ tầng kỹ thuật...	S,K	455,5	50,7
II	Đất hạ tầng kỹ thuật chung		421,2	
	Tổng diện tích quy hoạch		1.320,2	100,0

- Bảng thống kê các thông số kinh tế - kỹ thuật :

STT	Danh mục công trình	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ghi chú
I	Cửa hàng xăng dầu		899,0	

1	Công trình xây dựng		389,9	
-	Mái che cột bơm và cột bơm (06 cột)	1	220,0	01 tầng
-	Nhà bán hàng + kho + WC	2	99,6	01 tầng
-	Bể chứa dầu chôn ngầm (03 bể)	3	64,5	Ngầm
-	Bể lắng gạn dầu thải	4	5,8	Ngầm
2	Cây cảnh cảnh quan, cách ly	C	53,6	
3	Sân đường giao thông ,vía hè, hạ tầng kỹ thuật khác	S,K	455,5	
II	Đất hạ tầng kỹ thuật chung		421,2	
	Tổng diện tích quy hoạch		1.320,2	

4.4. Chỉ giới xây dựng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Chỉ giới xây dựng và định vị công trình: Đảm bảo quy định hành lang an toàn Quốc lộ 18; khoảng lùi tối thiểu 7,7m đối với mái che cột bơm phần bám đường.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Nhà mái che cột bơm với kết cấu mái lớn được bố trí phía trước khu đất để thuận tiện cho các phương tiện giao thông ra vào cung cấp xăng dầu, kết hợp với không gian cây xanh xung quanh tạo được sự hoà hợp về mặt tổ chức không gian cũng như tạo điểm nhấn cho khu vực nghiên cứu, tạo được tính hợp lý cho điểm nhìn, điểm nhấn của toàn bộ khu vực nghiên cứu.

Hình khối của các công trình theo phong cách hiện đại, hình khối đơn giản và được phát triển theo các phân vị ngang. Toàn bộ các công trình có sự đồng nhất về kiến trúc từ cách tổ hợp hình khối màu sắc đến trang trí.

Màu sắc toàn bộ khu vực cần sử dụng màu tươi sáng. Nhà mái che cột bơm sử dụng màu thương hiệu ngành xăng dầu chuyên dùng; các hạng mục công trình khác sử dụng khác màu quy định của ngành.

4.5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Yêu cầu đảm bảo đầu nối thống nhất với hạ tầng kỹ thuật các công trình, dự án liền kề trong khu vực.

a. San nền:

- Đầu nối cao độ với Quốc lộ 18 ở phía Nam.
- Cao độ không chế: Cao nhất +4,5m (góc Đông Bắc), thấp nhất +4,3m (góc Tây Nam).

b. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đầu nối với tuyến Quốc lộ 18 hiện có nằm ở phía Nam của khu đất có quy mô mặt đường rộng 17m, hành lang phía dự án rộng 10,8m.

- Giao thông nội bộ: Đảm bảo khoảng thông xe khi các phương tiện vào tiếp liệu có lối vào và lối ra. Khu vực bể chứa và hạp nhập được bố trí ở khu vực phía Đông Bắc có hệ thống sân đỗ riêng thuận lợi cho việc nhập nguyên liệu.

c. Cấp nước:

- Nguồn nước: Đầu nối với mạng lưới cấp nước sạch hiện có của khu vực chạy dọc Quốc lộ 18; cấp nước cho các téc nước mái công trình và bể chứa.
- Mạng lưới đường ống: Đường ống HDPE cấp nước từ nguồn cấp tới các hạng mục dùng nước.

d. Thoát nước:

- Nước mặt được thu gom bằng hệ thống mương dọc sân, đường nội bộ dẫn thoát ra mương thoát nước chung khu vực ở phía Nam dự án.
- Nước thải từ nhà vệ sinh nên nước thải sau khi được xử lý cục bộ từ các bể tự hoại 3 ngăn lọc, đảm bảo vệ sinh môi trường và được thoát ra hệ thống thoát nước mưa.
- Riêng với trạm xăng dầu và khu rửa xe, nước được thu gom vào hệ thống bể lọc dầu đảm bảo tiêu chuẩn cho phép và được thoát ra hệ thống thoát nước mưa trước khi thải ra cống chung.

e. Cấp điện:

- Nguồn cấp: Đầu nối với đường dây điện hạ thế của khu vực, cấp cho tủ điện tổng của dự án.
- Mạng lưới đường dây: Cấp cấp nguồn cho các hạng mục và cấp điện chiếu sáng sử dụng cáp CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-0,4kV đi trong ống bảo hộ đặt ngầm đất.
- Điện chiếu sáng: Đèn chiếu sáng sân, đường giao thông trong khu vực sử dụng đèn LED tiết kiệm điện công suất 150W, cột đèn côn bát giác cột liền cần h=8,0m. Hệ thống đèn chiếu sáng của dự án được đóng ngắt từ tủ điện đặt tại nhà văn phòng bán hàng.

f. Phòng cháy chữa cháy:

- Cửa hàng được trang bị các phương tiện chữa cháy ban đầu theo đúng tiêu chuẩn Việt Nam: TCVN 4530-2011: Cửa hàng xăng dầu - Yêu cầu thiết kế như: *Bình bột, bình khí CO₂ chữa cháy, bể cát, bể nước, chần cứu hỏa, xẻng...*
- Các biển báo về an toàn PCCC như: Cấm lửa, cấm hút thuốc, không sử dụng điện thoại di động... phải được niêm yết đúng các vị trí theo quy định hiện hành;
- Tất cả các công nhân làm việc tại cửa hàng phải được huấn luyện nghiệp vụ PCCC và được cấp chứng chỉ PCCC của cơ quan cảnh sát PCCC địa phương.
- Trong quá trình nhập xăng dầu vào bể chứa tại cửa hàng xăng dầu sử dụng hệ thống thu hồi hơi và hạn chế hơi xăng dầu thoát ra ngoài không khí.
- Xung quanh cửa hàng bố trí xây dựng hàng rào bằng tường gạch đặc cao tối thiểu 2,2m ngăn cách với các công trình xung quanh.

V. Đề xuất, kiến nghị:

Hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cải tạo, sửa chữa Cửa hàng xăng dầu số 19 tại phường Hưng Đạo, thị xã Đông Triều đảm bảo các quy định trong công tác lập quy hoạch; để có cơ sở phê duyệt quy hoạch theo phân cấp, phòng Quản lý đô thị đề xuất với UBND thị xã:

- Xin ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải (theo quy định tại Khoản 3 Điều 34 Luật Xây dựng năm 2014).

- Giao UBND phường Hưng Đạo phối hợp với phòng chức năng của thị xã và Chủ đầu tư tổ chức lấy ý kiến nhân dân đối với phương án quy hoạch (theo quy định tại Khoản 1 Điều 16 Luật Xây dựng năm 2014).

Phòng Quản lý đô thị báo cáo UBND thị xã./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND phường Hưng Đạo;
- Xí nghiệp xăng dầu Quảng Ninh;
- Lưu: VT, QH.

TRƯỞNG PHÒNG



Nguyễn Hải Triều

