

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN BA CHỄ**

Số: 2579/QĐ-UBND

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

Ba Chẽ, ngày 04 tháng 10 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Chợ trung tâm huyện và khu dân cư tự xây tại khu 5 thị trấn Ba Chẽ,
huyện Ba Chẽ, tỉnh Quảng Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN BA CHỄ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị”; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 huyện Ba Chẽ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3921/QĐ-UBND ngày 21/12/2010;

Căn cứ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 thị trấn Ba Chẽ, huyện Ba Chẽ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 606/QĐ-UBND ngày 21/2/2006;

Căn cứ Quyết định số 3085/QĐ-UBND ngày 29/7/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc chấp thuận địa điểm nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Chợ trung tâm huyện Ba Chẽ và khu dân cư tại khu 5, thị trấn Ba Chẽ, huyện Ba Chẽ;

Căn cứ Quyết định số 2468/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của UBND huyện về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ trung tâm huyện và khu dân cư tự xây tại khu 5 thị trấn Ba Chẽ, huyện Ba Chẽ;

Xét đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 191/TTr-KTHT ngày 04/9/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ trung tâm huyện và khu dân cư tự xây tại khu 5 thị trấn Ba Chẽ, huyện Ba Chẽ (kèm các bản đồ quy hoạch chi tiết in thu nhỏ tỷ lệ 1/500), với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích

1.1. Phạm vi ranh giới: Tại khu 5 thị trấn Ba Chẽ, huyện Ba Chẽ, tỉnh Quảng Ninh, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp suối thoát nước và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp bến xe thị trấn Ba Chẽ đang xây dựng;
- Phía Nam giáp đường Hải Chi;
- Phía Bắc giáp đường bờ sông Ba Chẽ.

1.2. Diện tích nghiên cứu: 24.267,4 m² (2,43 ha); được giới hạn bởi các điểm mốc 1, 2, 3, ..., 28, 29, 1 theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

2. Tính chất và mục tiêu

- Tính chất:

+ Đầu tư xây dựng Chợ Trung tâm huyện Ba Chẽ tại vị trí mới với tính chất là công trình thương mại, dịch vụ phục vụ đời sống nhân dân trên địa bàn thị trấn Ba Chẽ nói riêng và huyện Ba Chẽ nói chung, phòng tránh thiên tai, đảm bảo an sinh xã hội, an toàn giao thông, vệ sinh môi trường góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội. Là nơi để bà con dân tộc giao lưu buôn bán nông thổ sản, tăng cường giao lưu, đại đoàn kết dân tộc.

+ Tạo quỹ đất cho khu dân cư mới có hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đáp ứng nhu cầu về nhà ở ngày càng cao của nhân dân thị trấn Ba Chẽ, huyện Ba Chẽ.

- Mục tiêu:

+ Cụ thể hóa Quy hoạch tổng thể kinh tế - xã hội huyện Ba Chẽ đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2025.

+ Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng huyện Ba Chẽ; Quy hoạch xây dựng chi tiết thị trấn Ba Chẽ.

+ Phù hợp về quy hoạch ngành và phát triển đô thị khu vực.

+ Tạo cơ sở về quản lý sử dụng đất.

+ Tạo cảnh quan, kiến trúc, môi trường trong khu vực quy hoạch.

+ Tạo cơ sở pháp lý để quản lý tổ chức không gian xây dựng và cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

+ Làm cơ sở cho chủ đầu tư thực hiện dự án và là cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Nội dung chính quy hoạch

3.1. Cơ cấu, danh mục sử dụng đất

- Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Chợ trung tâm huyện ba chẽ	CHO	8.216,3	33,9

II	Đất ở	DO	5.955,2	24,5
III	Đất giao thông	GT	8.107,7	33,4
IV	Cây xanh, mặt nước	CX,MN	1.350,5	5,6
V	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	KTK	637,7	2,6
	Tổng cộng (I+II+III+IV+V)		24.267,4	100,0

- Bảng cơ cấu sử dụng đất riêng khu Chợ trung tâm:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng công trình	3.042,1	37,0
II	Đất sân, đường nội bộ	4.238,0	51,6
III	Đất cây xanh	796,1	9,7
V	Đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật khác	140,1	1,7
	Tổng cộng (I+II+III+IV+V)	8.216,3	100,0

- Danh mục sử dụng đất:

Stt	Lô đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xd tối đa (%)	Hệ số sđđ tối đa (lần)
I	Chợ trung tâm huyện Ba Chẽ	CHO	8.216,3	2	40	0,8
1	Cổng chính	1				
2	Cổng phụ	2				
3	Nhà trực bảo vệ (2 nhà)	3	20,4	1		
4	Nhà chợ chính	4	2.056,5	2 tầng + tum		
5	Nhà chợ phụ (hàng ăn uống, hàng khô)	5	310,0	1		
6	Nhà chợ phụ (thực phẩm tươi sống, rau, củ quả)	6	310,0	1		
7	Nhà để xe	7	257,0	1		
8	Nhà vệ sinh	8	63,2	1		

9	Bể nước sinh hoạt + cứu hỏa	9	96,0			
10	Nhà đặt máy bơm	10	15,0	1		
11	Bể xử lý nước thải	11	35,1			
12	Thu gom rác thải tạm	12	9,0			
13	Trạm biến áp	13	10,0	1		
14	Sân chợ ngoài trời	14	578,0			
15	Sân, đường nội bộ	15	3.660,0			
16	Đất sân vườn, cây xanh	16	796,1			
II	Đất ở	DO	5.955,2			
1	Đất ở mới	LK	2.859,0	5	100	
-	Nhà ở liền kề - lô LK1	LK1	1.055,5	5	100	
-	Nhà ở liền kề - lô LK2	LK2	1.055,5	5	100	
-	Nhà ở liền kề - lô LK3	LK3	748,0	5	100	
2	Đất ở hiện trạng chỉnh trang đô thị	HT	3.096,2	5	100	
-	Đất ở hiện trạng - lô HT1	HT1	2.607,7	5		
-	Đất ở hiện trạng - lô HT2	HT2	488,5	5		
III	Đất giao thông	GT	8.107,7			
IV	Cây xanh, mặt nước	CX,MN	1.350,5			
1	Cây xanh	CX	691,9			
2	Đất mặt nước (mương thoát nước)	MN	658,6			
V	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	KTK	637,7			
	Tổng cộng (I+II+III+IV+V)		24.267,4			

3.2. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Các khu chức năng tạo được môi liên hệ bằng hệ thống giao thông mạch lạc, thuận tiện cho hoạt động của người dân và kết nối với đường đô thị hiện có và quy hoạch chung.

- Không gian kiến trúc khu dân cư được tổ chức hài hoà và làm tăng vẻ đẹp cảnh quan khu đô thị, hiện đại và đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Các nhóm nhà ở được tổ chức thành từng khu tạo sự đồng bộ trên tuyến phố về tầng cao, khoảng lùi và kiểu dáng kiến trúc.

- Hình thành các tuyến đường được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật kết hợp với các quy định kiểm soát về quy hoạch và kiến trúc cho từng dãy phố.

- Trên trục đường, tuyến phố bắt buộc phải trồng cây xanh nhằm tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp. Cây xanh đường phố phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và quy định.

3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đầu nối thống nhất với hạ tầng kỹ thuật các công trình, dự án liền kề trong khu vực

a. Quy hoạch giao thông

- Quy hoạch mạng lưới đường giao thông nội bộ đầu nối với các tuyến đường hiện trạng Hải Chi và đường bờ sông.

- Căn cứ vào lưu lượng phương tiện tham gia giao thông vào khu vực chợ và dân cư lân cận xác định mặt cắt ngang các tuyến đường nội bộ:

- + Mặt cắt 1-1: Trục chính khu vực chợ, đầu nối với các tuyến đường hiện trạng. Bề rộng lòng đường 11,0m, vỉa hè 2x3,0m.

- + Mặt cắt 2-2: Các tuyến đường hiện trạng giáp với khu đất thiết kế. Bề rộng lòng đường 7,0m, vỉa hè 2x(2,0-5,0m).

- + Mặt cắt 3-3: Tuyến đường nội bộ khu dân cư. Bề rộng lòng đường 4,0m, vỉa hè 2x2,0m.

- Thiết kế hệ thống sân đường nội bộ chợ đảm bảo lưu lượng người tham gia giao thông, đảm bảo kết nối các khu chức năng thuận tiện

b. Quy hoạch chiều cao

- Dựa trên cao độ không chế tại điểm đầu nối với đường bờ sông phía Bắc và đường Hải Chi phía Nam khu đất thiết kế lần lượt là 10,0m và 14,15m, 11,48m.

- Căn cứ vào cao độ ngập lụt khu đất thiết kế qua các thống kê cao độ lũ hàng năm khu vực, xác định cao độ ngập lụt khu vực xây dựng chợ là 14,0m.

- Xác định cao độ thiết kế tìm đường các tuyến đường đầu nối với các tuyến đường hiện trạng, từ đó xác định cao độ nền xây dựng các lô đất và nền xây dựng công trình chợ.

- Tại ranh giới khu đất và địa hình xung quanh bố trí taluy và kè chắn đất kết hợp, cao độ thiết kế bám sát cao độ tự nhiên tránh đào đắp, hạn chế chiều cao kè và taluy.

- Thiết kế các mái dốc định hướng các lưu vực thoát nước mưa về hệ thống cống thoát nước sân đường.

- Cao độ thiết kế phải phù hợp với cao độ không chế, bám sát cao độ tự

nhiên hạn chế đào đắp.

- Cao độ thiết kế: Từ 10,00 m đến 14,50 m. Độ dốc sân đường thiết kế từ 0,12% đến 9,14%, độ dốc sân 0,4% đảm bảo thoát nước nhanh chóng.

c. Quy hoạch thoát nước mưa

- Căn cứ vào bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng, bố trí các tuyến cống thoát nước mưa trong hệ thống sân đường, thu nước mưa trên bề mặt sân đường và mái công trình thoát vào tuyến cống chính xả về sông Ba Chẽ theo hai lưu vực:

+ Lưu vực 1: Tuyến cống ngầm D1000 hiện trạng.

+ Lưu vực 2: Tuyến mương xây mới trên nền mương đất thoát ra suối phía Đông khu đất thiết kế.

- Hệ thống thoát nước mưa hoạt động trên nguyên tắc tự chảy.

- Hệ thống cống thoát nước được bố trí tại các vị trí tụ thủy và sát công trình đảm bảo thu nước nhanh chóng và triệt để, tránh hiện trạng ứ đọng, ngập lụt vào mùa mưa.

d. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước cấp cho khu vực nghiên cứu được đầu nối từ tuyến ống cấp hiện có D110 trong khu vực.

- Phương án cấp nước chợ trung tâm: Do áp lực của mạng lưới không thể đáp ứng được yêu cầu về áp lực của các công trình cho nên trong khu vực dự án chọn giải pháp cấp nước qua hệ thống bơm tăng áp - téc nước mái, cụ thể như sau:

+ Nước từ hệ thống cấp nước hiện có chảy vào bể chứa trong khu vực dự án. Bể chứa nước này có nhiệm vụ dự trữ nước cho nhu cầu dùng nước sinh hoạt của toàn bộ dự án trong vòng 1-2 ngày.

+ Từ bể chứa – nước được bơm lên các bể hoặc téc trên mái qua hệ thống bơm tăng áp. Sơ đồ hệ thống cấp nước sinh hoạt: hệ thống cấp nước hiện có -> bể nước dự trữ -> máy bơm sinh hoạt -> téc nước trên mái -> các đối tượng dùng nước. Hệ thống bơm được thiết kế đảm bảo cấp nước đầy đủ và liên tục cho nhu cầu sử dụng nước của nhà.

+ Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước sinh hoạt phân phối trong khu vực, ống HDPE Ø50.

+ Trên hệ thống lắp đặt van khóa để vận hành an toàn mạng đường ống cấp nước sử dụng van 1 chiều và 2 chiều với đường kính: Ø50.

+ Xây dựng 1 bể nước dung tích 200m³ phục vụ cho sinh hoạt và chữa cháy.

- Phương án cấp nước khu dân cư:

+ Dùng nước cấp từ điểm đầu nối trong hệ thống cấp nước chung có trong khu vực.

+ Đặc điểm của dự án là cấp nước cho khu dân cư nên sử dụng mạng lưới xương cá đường kính Ø63, Ø50 chuyên dẫn nước tới tất cả các đối tượng dùng nước.

+ Đoạn ống qua đường phải luồn qua ống lồng thép $\varnothing 100$ để đảm bảo an toàn.

e. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Nước thải trong khu vực chợ được thu gom rồi đưa về trạm xử lý để xử lý trước khi thoát ra cống thoát nước chung bên ngoài công trình.

+ Nước thải của khu dân cư được thu tập trung theo mạng ống nhánh và ống chính dẫn về bể tự hoại đặt bên trong và bên ngoài công trình để xử lý theo kiểu vi sinh rồi mới cho đầu nối vào tuyến cống nước thải chạy trong hào kỹ thuật của từng lô dự án.

- Rác thải, chất thải rắn:

+ Đối với Chợ Ba Chẽ: Rác thải hàng ngày được thu gom vào bãi thu gom rác thải tạm đặt tại phía Tây Bắc của công trình. Đến cuối ngày sẽ được vận chuyển đến nơi tập kết rác thải của thị trấn Ba Chẽ để xử lý. Vận chuyển rác thải bằng xe thùng kín chuyên dụng.

+ Đối với khu dân cư: Bằng phương pháp thu gom rác bằng các thùng chứa rác đặt tại các khu vực thuận lợi. Rác, chất thải rắn được chở đi bằng xe chuyên dùng đến nơi tập kết rác thải của thị trấn Ba Chẽ để xử lý.

f. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện:

+ Nguồn điện cấp cho Chợ trung tâm huyện Ba Chẽ dự kiến được lấy từ lưới điện trung áp 35kv của khu vực gần khu đất quy hoạch.

+ Nguồn điện cấp cho khu dân cư dự kiến lấy từ trạm biến áp hiện có của khu vực.

- Để đảm bảo an toàn và mỹ quan cho công trình, toàn bộ thống điện hạ áp cấp cho các hạng mục thuộc công trình là dây cáp ngầm luồn trong ống HDPE chịu lực và đi ngầm trong đất.

- Chiếu sáng:

+ Hệ thống chiếu sáng ngoài nhà đường nội bộ của khu vực chợ trung tâm sử dụng cột đèn + cần đèn P= 120W và đèn chùm 5 bóng trang trí kết hợp để phục vụ chiếu sáng ngoài nhà. Hệ thống điều khiển đèn ngoài nhà được điều khiển bằng tay tại tủ điện chiếu sáng bố trí trong nhà trực bảo vệ.

+ Hệ thống đèn chiếu sáng đường giao thông khu vực đường giao thông khu dân cư tự xây sử dụng cột đèn + cần đèn P=120w và hệ thống đèn được điều khiển từ tủ chiếu sáng điều khiển tự động theo thời gian.

+ Choá đèn sản xuất trong nước chất lượng cao, đạt tiêu chuẩn quốc tế, chịu được tác động của môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Ủy ban nhân dân Thị trấn Ba Chẽ quản lý quy hoạch, quản lý giám sát việc xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt; đình chỉ xây dựng, xử

phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình xây dựng trái phép, xây dựng sai phép, xây dựng không tuân theo quy hoạch được duyệt theo quy định.

- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND thị trấn Ba Chẽ giải phóng mặt bằng; công bố, công khai, cắm mốc quy hoạch.

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND thị trấn cập nhật vào điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện.

- Các phòng, ban: Tài chính – Kế hoạch, Đội Kiểm tra trật tự đô thị và Môi trường hướng dẫn, đôn đốc UBND Thị trấn thực hiện quản lý Nhà nước đối với các dự án, công trình thuộc quy hoạch và triển khai các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính – Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng; Đội Kiểm tra trật tự đô thị và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thị trấn căn cứ Quyết định thi hành.

Nơi nhận:

- TT Huyện ủy, HĐND huyện (B/c);
- CT, các PCT UBND huyện;
- Như điều 3 (thực hiện);
- Cổng Thông tin điện tử huyện;
- Lưu: VT, KTHT.



Nguyễn Minh Sơn