

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm văn hoá thể thao đa chức năng và khu trụ sở làm việc các cơ quan huyện Ba Chẽ, tỉnh Quảng Ninh (lần 3 – Khu nhà thi đấu thể thao)

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN BA CHÈ

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 quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng 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 Quyết định số 3921/QĐ-UBND ngày 21/12/2010 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 huyện Ba Chẽ;

Căn cứ Quyết định số 606/QĐ-UBND ngày 21/02/2006 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 thị trấn Ba Chẽ, huyện Ba Chẽ, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 1531a/QĐ-UBND ngày 29/8/2014 của UBND huyện Ba Chẽ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm văn hoá thể thao đa chức năng và khu trụ sở làm việc các cơ quan huyện Ba Chẽ, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 354/QĐ-UBND ngày 11/02/2022 của UBND huyện về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm văn hoá thể thao đa chức năng và khu trụ sở làm việc các cơ quan huyện Ba Chẽ, tỉnh Quảng Ninh (lần 3 – Khu nhà thi đấu thể thao);

Căn cứ Văn bản số 8945/UBND-QH1 ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 14/TTr-KTHT ngày 14/02/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm văn hoá thể thao đa chức năng và khu trụ sở làm việc các cơ quan huyện Ba Chẽ, tỉnh Quảng Ninh, lần 3 – Khu nhà thi đấu thể thao (kèm các bản đồ quy hoạch chi tiết in thu nhỏ tỷ lệ 1/500), với những nội dung chính như sau:

1. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

- Để khớp nối về ranh giới, diện tích, đồng bộ về cơ sở hạ tầng giữa Khu trung tâm văn hóa thể thao đa chức năng và khu trụ sở làm việc các cơ quan huyện Ba Chẽ, cùng với Khu dân cư khu 2, thị trấn Ba Chẽ đã được UBND huyện Ba Chẽ phê duyệt quy hoạch.

- Việc lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu trung tâm văn hóa thể thao đa chức năng và khu trụ sở làm việc các cơ quan huyện Ba Chẽ (lần 3) là cần thiết, phù hợp với định hướng phát triển của huyện, góp phần hoàn thành mục tiêu xây dựng Nông thôn mới của huyện Ba Chẽ và thực tế hiện trạng xây dựng tại khu vực.

2. Phạm vi ranh giới, diện tích

2.1. Phạm vi ranh giới:

Ví trí: Tại thị trấn Ba Chẽ, huyện Ba Chẽ, tỉnh Quảng Ninh. Có ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp Trường THPT huyện Ba Chẽ.
- + Phía Nam giáp suối hiện trạng.
- + Phía Đông giáp suối hiện trạng.
- + Phía Tây giáp đường giao thông và khu dân cư.

2.2. Diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch 19.290,8 m², được giới hạn bởi các điểm 01, 02, 03, ... 11, 12, 13, 01 tại bản đồ điều chỉnh cục bộ.

3. Nội dung chính quy hoạch

3.1. Cơ cấu sử dụng đất, quy mô dân số

- Bảng cân bằng sử dụng đất khu điều chỉnh cục bộ

Stt	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất Nhà thi đấu thể thao đa năng	12.243,4	100,00
1	Đất xây dựng công trình	2.563,3	20,94
2	Đất sân đường nội bộ, HTKT	5.681,9	46,41
3	Đất cây xanh + HTKT khác	3.998,2	32,66
B	Đất cây xanh công cộng	555,7	
C	Đất đấu nối giao thông + HTKT	6.491,7	
Tổng		19.290,8	

- Danh mục sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích XD (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
A	Đất nhà thi đấu thể thao		12.243,4			100,00
I	Đất xây dựng công trình		2.563,3	2.934,5		20,94
1	Cổng chính	01				
2	Cổng phụ	02				
3	Nhà thi đấu đa năng	03	2.433,3	2.804,5	02	
4	Nhà trực bảo vệ (02 nhà)	04	18,0	18,0	01	
5	Nhà để xe máy	05	108,0	108,0	01	
6	Trạm biến áp	06	4,0	4,0	01	
7	Nhà đặt máy bơm	07	24,0	24,0	01	
II	Đất giao thông, HTKT		5.681,9			46,41
8	Bể nước sinh hoạt + PCCC	08	90,0			
9	Bãi đỗ xe ô tô	09	1.139,6			
10	Bãi đỗ xe PCCC	10	240,0			
11	Sân, đường nội bộ	11	4.212,3			
III	Đất cây xanh, HTKT khác	12	3.998,2			32,66
B	Đất cây xanh công cộng	13	555,7			
C	Đất đấu nối giao thông, HTKT	14	6.491,7			
	Tổng		19.290,8			

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

- Không gian kiến trúc khu Nhà thi đấu thể thao đa năng huyện Ba Chẽ được tổ chức hài hoà và làm tăng vẻ đẹp cảnh quan đô thị.

- Các khu chức năng tạo được mối liên hệ bằng hệ thống giao thông mạch lạc, thuận tiện cho hoạt động của người dân và kết nối với tuyến đường Thanh Niên phía Bắc.

- Hình thành các trục chính, trục cảnh quan cho khu trung tâm văn hóa thể thao đa chức năng và trụ sở làm việc các cơ quan huyện Ba Chẽ với những 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 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.

- Quy hoạch xây dựng Nhà thi đấu thể thao đa năng huyện Ba Chẽ, với diện tích khu đất là 12.243,4 m²: Quy hoạch công chính về phía bắc khu đất, công phụ phía đông khu đất. Quy hoạch Nhà thi đấu thể thao đa năng có chiều cao 02 tầng (17,65m) được bố trí lùi về phía Nam khu đất, mặt chính hướng về phía Bắc. Sân đường, bãi đỗ xe, cây xanh + HTKT quy hoạch xung quanh công trình chính.

- Bổ sung tuyến đường giao thông phía đông Nhà thi đấu thể thao đa năng, kết nối giao thông giữa Khu trung tâm văn hóa thể thao đa chức năng và khu trụ sở làm việc các cơ quan huyện Ba Chẽ với Khu dân cư khu 2, thị trấn Ba Chẽ. Mặt cắt đường 23,0m (5,0+13,0+5,0m). Tuyến đường giao thông phía Bắc Nhà thi đấu thể thao đa năng có mặt cắt 17,5m (5,0+7,5+5,0)m.

3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đầu nối thông nhất với hạ tầng kỹ thuật các công trình, dự án liền kề trong khu vực, trong đó có điều chỉnh bổ sung một số hạng mục chính như sau:

a. Quy hoạch giao thông

- Mạng lưới đường chủ yếu được xây dựng trên cơ sở tuyến đường hiện đã xây dựng, ngoài ra sẽ xây dựng một số tuyến đường đường mới;

- Tuyến đường phía Bắc khu quy hoạch mặt cắt 1-1; quy mô mặt cắt ngang là 17,5 m; mặt đường 7,5m vỉa hè 5,0m x 2 bên;

- Tuyến đường phía Đông khu quy hoạch mặt cắt 2-2; quy mô mặt cắt ngang là 23,0m; mặt đường 13,0m; vỉa hè 7,0m x 2 bên;

- Hệ thống giao thông nội bộ đảm bảo thiết kế liên hoàn, lưu thông thuận tiện, phục vụ tối ưu các công trình bên trong khu đất.

- Các yếu tố kỹ thuật mạng lưới giao thông như bán kính cong nằm trên tuyến, bán kính cong bó vỉa tại nút giao, tầm nhìn tại nút đảm bảo theo tiêu chuẩn thiết kế TCVN-4054-2005.

- Định vị mạng lưới giao thông bằng tọa độ nút giao thông và các điểm đặc biệt làm cơ sở xác định vị trí các tuyến đường trong giai đoạn sau.

b. Quy hoạch san nền

- Dựa trên cao độ khống chế trong quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt, căn cứ vào cao độ đường giao thông đầu nối đoạn tiếp giáp với tuyến đường nội bộ khu vực dự án, xác định cao độ thiết kế các nút giao thông, cao độ thiết kế cao độ nền đất xây dựng Nhà thi đấu thể thao đa năng huyện Ba Chẽ.

- Xác định cao độ thiết kế, độ dốc sân đường nội bộ thiết kế đảm bảo thoát nước nhanh chóng. Cao độ thiết kế phải phù hợp với cao độ khống chế, bám sát cao độ tự nhiên hạn chế đào đắp.

- Lấy cao độ tim các tuyến đường phía trước UBND thị trấn Ba Chẽ,

tuyến đường phía Tây khu đất và cao độ tim đường quy hoạch của khu dân cư khu 2 làm cost không chế thiết kế chiều cao nền hoàn thiện cho khu đất từ 19.50 – 22.50, độ dốc trung bình $i = 1.87\%$, hướng dốc chính Đông Nam, Tây Bắc. Khối lượng đất đào dự kiến 275.600,0m³, khối lượng đất đắp 1.400,0m³.

c. Quy hoạch thoát nước

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa cho khu đất bao gồm các tuyến cống chạy dọc mép sân, bồn cây, xung quanh các khối nhà thu nước mặt sân và trên mái công trình sau đó tập trung thoát vào cống hiện có dọc đường phía Tây Bắc khu đất.

- Cống chung chạy dọc dưới nền sân xây gạch chỉ, vữa xi măng M75, trong trát vữa xi măng mác 75, đáy lót bê tông đá 2x4 M150, dầy đan bê tông cốt thép M200 dày 10-15cm.

d. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước cấp từ nhà máy nước trung tâm huyện, về phía Bắc khu vực quy hoạch. Nước được bơm tăng áp vào tuyến cấp chính bằng ống HDPE D200. Để đảm bảo cấp nước an toàn trong vận hành các công trình, bố trí bể chứa nước ngầm tại vị trí, quy mô sử dụng nước của từng công trình.

- Phương án cấp nước:

+ Hệ thống cấp nước bao gồm: Bể chứa nước sạch, bơm cấp nước, hệ thống tủ điện điều khiển và hệ thống đường ống cấp nước tới nhà vệ sinh và các vòi nước phục vụ tưới cây.

+ Xây dựng mới hệ thống cấp nước và bể nước để đáp ứng nhu cầu sử dụng nước của công trình (máy bơm đặt trong nhà bơm). Nước được đầu nối với hệ thống cấp nước khu vực vào bể chứa nước ngầm của 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 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 công trình.

+ Xây dựng bể chứa nước phục vụ cho sinh hoạt và PCCC. Dự kiến xây dựng bể chứa nước có dung tích 630m³. Kết cấu bể BTCT đổ tại chỗ.

e. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Phương án thoát nước thải: Toàn bộ nước thải từ các bệ xí + nước thu từ các máng tiểu nam nữ của công trình được thu tập trung theo mạng ống nhánh và ống chính dẫn về bể tự hoại đặt bên ngoài công trình để xử lý theo kiểu vi sinh sau đó dẫn tập trung ra cống thoát nước chung của khu vực. Toàn bộ nước thải từ các lavabô + nước từ các phễu thu nước rửa sàn wc của công trình cũng

được thu tập trung theo mạng ống nhánh và ống chính dẫn khu vực trũng và mương nước xung quanh công trình. Do khu vực chưa có hệ thống thu gom nước thải tập chung do vậy tạm thời nước thải của dự án được thoát ra công thoát nước chung. Khi nào khu vực có hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung sẽ đấu nối vào hệ thống này.

- Chất thải rắn (CTR) sinh hoạt khu vực nghiên cứu được thu gom tập trung. CTR cần được phân loại tại nguồn thành CTR vô cơ (kim loại, thủy tinh, giấy, nhựa) và CTR hữu cơ (thực phẩm thừa, rau, quả, củ). hai loại này được để vào bao chứa riêng. Chất rắn vô cơ được định kỳ thu gom và tận dụng tối đa đem đi tái chế. CTR hữu cơ được thu gom hàng ngày đem đi xử lý tại khu xử lý CTR chung của khu vực. Bố trí các thùng chứa CTR có nắp đậy trong các khu chức năng ở các vị trí thuận tiện cho việc thu gom.

f. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Hiện trạng trên vỉa hè đường Thanh Niên phía Bắc trường THPT Ba Chẽ có tuyến điện trung thế 35KV. Nguồn điện cấp cho Nhà thi đấu thể thao đa năng huyện Ba Chẽ sẽ được đấu nối tại cột điện phía Tây Bắc trường THPT Ba Chẽ. Khoảng cách từ điểm đấu nối đến công trình khoảng 250m.

- Xây dựng, lắp đặt trạm biến áp 250KVA mới kiểu trạm kios hợp bộ. Hệ thống tiếp địa trạm sử dụng kết cấu dạng cọc - tia hỗn hợp dạng ô lưới. Cọc tiếp địa bằng thép hình L63x63x6 mạ kẽm nhúng nóng, dài 2,0m. Cọc được chôn thẳng đứng, đầu cọc cách mặt đất tự nhiên 0,8m. Dây nối đất chính bằng thép CT3-φ12, mạ kẽm nhúng nóng.

- Đường hạ áp: Xây dựng mới các tuyến đường dây cáp ngầm hạ thế 0,4kV cấp nguồn từ TBA đến các tủ điện phân phối tổng (TĐT) được đặt tại các tòa nhà, để cấp điện cho các phụ tải tiêu thụ điện.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Ủy ban nhân dân thị trấn Ba Chẽ quản lý quy hoạch; chủ trì, phối hợp với Đội Kiểm tra trật tự đô thị và Môi trường 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.

- Ủy ban nhân dân thị trấn Ba Chẽ phối hợp với các phòng, ban chuyên môn của huyện cắm mốc, công bố, công khai 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 Ba Chẽ cập nhật quy hoạch vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện.

- Các phòng, ban: Tài chính – Kế hoạch, Văn hoá và Thông tin, Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng, Đội Kiểm tra trật tự đô thị và Môi trường hướng

dẫn, đôn đốc UBND thị trấn Ba Chẽ thực hiện quản lý 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, Văn hoá và Thông tin; Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng; Đội trưởng 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);
- Công Thông tin điện tử huyện;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đỗ Khánh Tùng