ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HẢI HÀ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3305/QĐ-UBND	*Hải Hà, ng ày 05 tháng 11 năm 2020*

Người ký: Ủy ban Nhân dân
Thời gian ký: 05.11.2020 15:16:04 +07:00

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm văn hóa thể thao huyện Hải Hà

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HẢI HÀ

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về sửa đổi một số điều của Luật 37 có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD, ngày 29/06/2016 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;

Căn cứ Quyết định số 1626/QĐ-TTg ngày 18/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3788/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 thị trấn Quảng Hà, huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2013-2020 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1513/QĐ-UBND ngày 17/6/2013; Quyết định số 263/QĐ-UBND ngày 02/3/2012 của UBND huyện Hải Hà về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm văn hóa thể thao huyện Hải Hà;

Căn cứ Văn bản số 7181/UBND-QH2 ngày 22/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc tổ chức thực hiện lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các dự án tại khu vực huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 3304/QĐ-UBND ngày 05//11/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Hải Hà về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm văn hóa thể thao huyện Hải Hà;

Căn cứ Văn bản tham gia ý kiến nhiệm vụ và phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm văn hóa thể thao huyện Hải Hà của các Sở: Văn bản số 4207/SXD-QH ngày 03/11/2020 của Sở Xây dựng; Văn bản số 2381/BQLKKT-QHXD ngày 04/11/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh; Văn bản số 2418/SVHTT-NVTDTT ngày 04/11/2020;Văn bản số 7054/TNMT-QHKH ngày 05/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

Theo Tờ trình phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm văn hóa thể thao huyện Hải Hà tại số 738/TTr-KTHT ngày 05/11/2020 của phòng Kinh tế và Hạ tầng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm văn hóa thể thao huyện Hải Hà, với nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm văn hóa thể thao huyện Hải Hà.

2. Phạm vi ranh giới, diện tích

2.1. Phạm vi ranh giới

- Khu đất lập điều chỉnh quy hoạch thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 mở rộng thị trấn Quảng Hà, huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2013 đến 2020 đã được phê duyệt theo Quyết định số 1513/QĐ-UBND ngày 17/6/2013. Có giáp ranh như sau:

+ Phía Đông giáp khu dân cư;
+ Phía Tây giáp đường trung tâm;
+ Phía Nam giáp đường giao thông và trường THPT;
+ Phía Bắc giáp đường trục chính.

2.2. Diện tích nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch

- Quy mô nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch: 55.994,3 m².

- Lý do diện tích giảm từ 57.150,7 m² xuống 55.994,3 m²: Cập nhật lại ranh giới quy hoạch để đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 thị trấn Quảng Hà.

3. Tính chất

Phương án điều chỉnh quy hoạch không làm thay đổi tính chất, ranh giới đã được phê duyệt, khu vực điều chỉnh quy hoạch phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu.

4. Lý do điều chỉnh quy hoạch

Điều chỉnh quy hoạch chi tiết với mục đích khớp nối hạ tầng, đảm bảo tuân thủ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 thị trấn Quảng Hà đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1513/QĐ-UBND ngày 17/6/2013, phù hợp với đường liên khu vực hiện trạng; điều chỉnh hệ thống hạ tầng cấp điện, cấp thoát nước

theo tiêu chuẩn cũng như đầu tư các khu tiện ích, tập trung nâng cao đời sống nhân dân trên địa bàn huyện.

5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cân bằng sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 263/QĐ-UBND ngày 02/3/2012

STT	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng các công trình	5.834	10,21
2	Sân vận động	18.303	32,02
3	Sân, đường, giao thông, bãi đỗ xe	23.062	40,35
4	Vườn hoa, cây cảnh	9.961	17,42
	Tổng	**57.160**	**100**

Bảng cân bằng sử dụng đất sau điều chỉnh quy hoạch

STT	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
A	**ĐẤT TRUNG TÂM VĂN HÓA THỂ THAO**	**51.515,4**	**100**
I	**Đất xây dựng công trình**	**10.317,5**	**18,4**
1	**Đất xây dựng công trình thể dục thể thao**	**4.903,2**	**8,8**
1.1	Đất xây dựng khán đài sân vận động	864	1,5
1.2	Đất xây dựng công trình nhà văn hóa đa năng	2.280,2	4,1
1.3	Đất xây dựng công trình hồ bơi	1.759	3,1
2	**Đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ thể thao**	**5.414,3**	**9,7**
2.1	Đất công trình dịch vụ thể dục thể thao	1.300	2,3
2.2	Đất công trình thương mại dịch vụ thể thao	750	1,3
2.3	Đất thương mại dịch vụ liền kề	3.364,3	6
II	**Đất sân thể thao ngoài trời**	**12.497,5**	**22,3**

1	Đất sân vận động	9.178,8	
2	Đất sân bóng đá mini	770	
3	Đất sân bóng rổ	1.216	
4	Đất sân tennis	1.332,7	
III	**Đất cây xanh**	**13.916,5**	**24,9**
IV	**Đất giao thông, sân bãi**	**14.782,9**	**34,4**
B	**Đất giao thông và bãi xe**	**4.479,9**	
C	**Tổng cộng (ranh giới điều chỉnh quy hoạch)**	**55.994,3**	

Bảng chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc từng lô đất

STT	Chức năng công trình	Ký hiệu	Diện tích chiếm đất (m^2)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
A	**ĐẤT TT VĂN HÓA THỂ THAO**		**51.514,4**	**25**	**20**
I	**Đất xây dựng công trình**		**10.317,5**		
1	Đất xây dựng công trình thể dục thể thao		4.903,2		
1.1	Đất xây dựng khán đài sân vận động	(1)	8.64,0	1	
1.2	Đất xây dựng công trình nhà thi đấu đa năng	(3)	2.280,2	1	
1.3	Đất xây dựng công trình hồ bơi	(4)	1.759,0	1	
2	Đất xây dựng công trình thương mại dich vụ thể thao, văn phòng		5.414,3		
2.1	Đất công trình dịch vụ thể dục thể thao *(Khách sạn, văn phòng, phục vụ hoạt động chuyên môn....)*	(8)	1.300,0	25	
2.2	Đất công trình thương mại dịch vụ thể thao	(9)	750,0	5	
2.3	Đất thương mại dịch vụ liền kề		3.364,3		

	- Đất thương mại dịch vụ liền kề 1	(TM1)	720,0	4	
	- Đất thương mại dịch vụ liền kề 2	(TM2)	540,0	4	
	- Đất thương mại dịch vụ liền kề 3	(TM3)	1.474,3	4	
	- Đất thương mại dịch vụ liền kề 4	(TM4)	630,0	4	
II	**Đất sân thể thao ngoài trời**		**12.497,5**		
1	Đất sân vận động *(sân bóng đá 11 người, đường chạy, ném đĩa, ném tạ xích, sân đẩy tạ)*	(2)	9.178,8		
2	Đất sân bóng đá mini (01 sân)	(5)	770,0		
3	Đất sân bóng rổ (02 sân)	(6)	1.216,0		
4	Đất sân tennis (02 sân)	(7)	1.332,7		
III	**Đất cây xanh**		**13.916,5**		
IV	**Đất giao thông, sân bãi**		**14.782,9**		
B	**ĐẤT GIAO THÔNG VÀ BÃI XE**		**4.479,9**		
C	**TỔNG CỘNG (RANH QUY HOẠCH)**		**55.994,3**		

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tạo trục đường chính của khu vực kết nối từ đường hiện hữu phía Tây lộ giới 31m vào khu trung tâm với điểm nhấn kết trục là công trình sân vận động.

- Bố trí khối công trình nhà thi đấu đa năng và bể bơi có mái che nằm đăng đối hai bên trục đường chính khu vực để tạo cảnh quan lối vào.

- Công trình dịch vụ thể thao kết hợp điều hành, phụ trợ được bố trí tiếp giáp trục đường phía bắc nhằm tổ chức không gian, chức năng đa dạng loại hình gắn kết với chức năng văn hóa, thể thao, tạo sức hút cho khu vực trung tâm.

- Bổ sung cụm công trình thương mại dịch vụ thể thao tiếp giáp trục đường phía bắc tạo nguồn thu cho khu vực.

- Bãi xe tập trung ở khu vực phía Bắc và phía Nam Sân vận động.

- Tuyến nhấn chính là trục cảnh quan chính được tiếp cận từ đường phía Tây khu đất. Toàn khu quy hoạch có điểm nhấn chính là công trình dịch vụ thể dục thể thao đa chức năng (Khách sạn, văn phòng, phục vụ hoạt động chuyên môn, cao 25 tầng nằm ngay góc ngã tư phía Tây Bắc khu đất, và điểm nhấn phụ là tổ hợp các công trình thể dục thể thao nằm ở trung tâm khu đất, gồm sân vận động ở trung tâm và hai công trình ở hai bên trục chính là nhà thi đấu đa năng.

5.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

5.3.1. Giao thông

- Tuyến đường đối ngoại chính của khu vực quy hoạch là đường D1, D2, N1, N2 với lộ giới 17-46m, có chức năng kết nối khu quy hoạch với các khu du lịch lân cận.
- Tuyến đường chính trong khu vực có bề rộng 7,0-16m thuận lợi cho việc lưu thông nội bộ trong nhà văn hóa.
- Các tuyến đường lát gạch có bề rông 3,0-10,0m phục vụ cho người đi bộ trong khu vực quy hoạch.

Bảng tổng hợp khối lượng giao thông

STT	Tên Đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)				Ký hiệu
			Lộ giới (m)	Vỉa hè trái	Mặt Đường	Vỉa hè phải	
A	**Giao thông đối ngoại**	**1.025,9**					
1	Đường D1 (giáp ranh phía Tây)	230,0	31,0	7,0	17,0	7,0	2-2
2	Đường D2 (giáp ranh phía Đông)	254,4	17,0	5,0	7,0	5,0	3-3
3	Đường N1 (giáp ranh phía Bắc)	226,0	46,0	5,0	36,0	5,0	1-1
		45,5	17,0	5,0	7,0	5,0	3-3
4	Đường N2 (giáp ranh phía Nam)	270,0	17,0	5,0	7,0	5,0	3-3
B	**Giao thông nội khu**	**1.646,5**					
1	Đường giao thông chính	554,0	7,0 - 16,0				
2	Đường đi bộ nội khu	1.092,5	3,0 - 10,0				
TỔNG		**2.672,40**					

- Bố trí 1 bãi đậu xe phục vụ nội khu có tổng diện tích 4.480,3m²

5.3.2. Cao độ nền và thoát nước mặt

a) Quy hoạch chiều cao

- Khống chế cao độ nền xây dựng tối thiểu cho khu vực tuân thủ đồ án quy

hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 thị trấn Quảng Hà.

- Khối lượng san nền:
+ Cao độ thi công trung bình: + 0,93 m;
+ Khối lượng đắp nền: 53.150,15 m^3.

b) Hệ thống cống thoát nước mặt

- Hệ thống thoát nước mưa của quy hoạch được thiết kế phù hợp với mạng lưới thoát nước mưa của Quy hoạch phân khu để có thể kết nối được với toàn bộ hệ thống trong khu vực.

- Hệ thống thoát nước khu vực bao gồm các tuyến đầu tư xây mới. Đảm bảo cao độ các điểm đấu nối, đảm bảo vệ sinh môi trường và độc lập với hệ thống nước thải.

- Hệ thống thoát nước mặt là hệ thống cống ngầm có kích thước từ D400mm ÷ D800mm.

- Các tuyến thoát nước mưa được thiết kế với chế độ tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình, sao cho chiều dài của tuyến đến điểm đấu nối là ngắn nhất và đảm bảo thu hết nước mặt. Các tuyến thoát nước sẽ được bố trí dưới vỉa hè và lòng đường dọc theo các tuyến đường.

- Hướng thoát nước chính: Nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống và hệ thống hố ga dọc theo các tuyến đường giao thông đấu nối với hệ thống thoát nước mưa theo đinh hướng quy hoạch phân khu.

5.3.3. Cấp nước

a. Nguồn nước cấp

- Chọn nguồn nước cấp cho khu quy hoạch là nguồn nước máy đô thị từ đường ống cấp nước trên đường phía Bắc và phía Tây.

b, Mạng lưới đường ống cấp nước

- Từ tuyến ống trên đường trục chính phía Bắc sẽ đấu nối vào và cấp nước cho khu quy hoạch. Như vậy, các tuyến ống này được nối với nhau tạo thành các vòng cấp nước nhằm bảo đảm sự an toàn và liên tục cho mạng cấp nước khu quy hoạch. Từ mạng vòng cấp nước chính sẽ phát triển các tuyến phân phôi cấp nước hoàn chỉnh cho khu quy hoạch.

- Tuyến ống cấp nước nhỏ nhất là tuyến ống nhựa Þ50, nhằm bảo đảm cấp nước lâu dài và tránh lắng cặn trong tuyến ống khi sử dụng. Nếu hệ thống cấp nước chính đô thị bảo đảm được nguồn nước và áp lực nước trên mạng thì hệ thống cấp nước của khu xây dựng cũng bảo đảm áp lực.

- Hệ thống cấp nước xây dựng trên lề đường cách mặt đất 0,5 m – 0,7 m và cách móng công trình 1,5 m.

c, Hệ thống cấp nước chữa cháy

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy q = 10 l/s cho 1 đám cháy, số đám cháy

xảy ra đồng thời cùng lúc là 1 đám cháy theo TCVN 2622 - 1995. Trong khu quy hoạch dựa trên các tuyến ống cấp nước chính xây dựng và bố trí trụ cứu hoả lấy nước chữa cháy với khoảng cách từ 100 m đến 150 m. Ngoài ra, có thể lấy nước mặt nhằm dự phòng cho công tác cứu hoả khi có sự cố cháy.

5.3.4. Thoát nước thải

- Hệ thống cống thoát nước thải được lựa chọn theo kiểu riêng hoàn toàn.

- Nước thải từ các công trình sẽ được xử lý qua hầm tự hoại sau đó theo các tuyến cống chính dẫn về trạm xử lý cục bộ của khu quy hoạch, công suất 130m³/ngđ. Trạm xử lý được xây dựng ngầm để đảm bảo mỹ quan.

- Cống thoát nước thải được thiết kế dọc theo các tuyến đường có bố trí công trình. Cống thoát nước thải sử dụng loại cống tròn, vật liệu bê tông cốt thép hoặc chịu lực và không thấm, các tuyến cống được xây dựng ngầm dưới lề đường, độ sâu chôn cống tính từ đỉnh cống >0,5 m khi cống không chịu hoạt tải của xe, >0,7m khi cống chịu tác động trực tiếp từ hoạt tải xe.

5.3.5. Cấp điện

Nguồn điện: Khu quy hoạch sử dụng nguồn điện Quốc gia thông qua tuyến đường dây trung hạ thê dọc đường hiện hữu phía Bắc khu đất.

a, Mạng điện Trạm biến thế phân phối 22 /0,4 kV

- Với nhu cầu công suất khoảng 1.156kVA của khu quy hoạch như trên, dự kiến bố trí 01 trạm biến áp phân phối (XM1) 22/0,4kV với tổng công suất: 1.250 kVA.

- Chọn hình thức trạm: Do đặc điểm của công trình là cấp điện cho khu trung tâm văn hóa thể theo nên ưu tiên chọn hình thức trạm là trạm KIOS đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

b, Mạng trung thế 22kV

– Hệ thống lưới điện được thiết kế ngầm xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 22kV sử dụng cáp ngầm cách điện XLPE 24kV cở dây 70mm^2 đấu nối trạm biến áp (XM1) vào tuyến trung thế.

c, Mạng hạ thế

- Xây dựng mới lưới điện ngầm hạ thế đấu nối từ bảng điện hạ thế tại trạm biến áp phân phối đến các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực sử dụng cáp ngầm cách điện XLPE 600V tiết diện thích hợp được luồn trong các ống nhựa PVC chịu lực, các vị trí vượt đường giao thông sử dụng ống sắt mạ kẽm thay cho ống nhựa PVC và được chôn trực tiếp trong đất. Các phụ tải được lấy điện ở các tủ phân phối thứ cấp gần nhất, việc phân tải theo thực tế sử dụng.

d, Hệ thống chiếu sáng

- Nguồn điện cung cấp cho hệ thống đèn chiếu sáng được lấy từ các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực, các tủ này được lắp đặt các contactor, điện kế, rờ le thời gian và một số thiết bị phụ khác. Vị trí nguồn được thể hiện trên bản vẽ quy hoạch cấp điện.

5.3.6. Thông tin liên lạc

- Xây dựng và lắp đặt tuyến cáp kết nối vào tuyến thông tin liên lạc từ bưu điện Hải Hà dọc tuyến đường theo quy hoạch phân khu 1/2000 đến cung cấp dịch vụ cho khu quy hoạch.

- Hệ thống cáp trong khu vực được đi ngầm trong các tuyến cống bể xây dựng mới.

6. Quy định quản lý kiến trúc

Quy định quản lý kiến trúc được ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm văn hóa thể thao huyện Hải Hà.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Phòng Kinh tế và Hạ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch, xây dựng theo quy định; cập nhật vào quy hoạch phân khu.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cập nhật vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Phòng Văn hóa và Thông tin: Đăng tải thông tin trên cổng thông tin điện tử chung của huyện.

- Ủy ban nhân dân thị trấn Quảng Hà: Thực hiện công tác quản lý quy hoạch, xây dựng theo thẩm quyền; phối hợp với các phòng ban chuyên môn triển khai các công việc có liên quan.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài nguyên và Môi trường; Tài chính-Kế hoạch; Văn hóa và Thông tin; Chủ tịch UBND thị trấn Quảng Hà và thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3 (T/h);
- Sở Xây dựng;
- Sở Văn hóa và Thể thao;
- Ban quản lý KKT;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Các lãnh đạo UBND huyện;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Hồ Đức Quang