

ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN BA CHÈ

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

Số: 4918/QĐ-UBND

Ba Chẽ, ngày 26 tháng 12 năm 2022

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Trụ sở Huyện uỷ và Khối Mặt trận tổ quốc và các đoàn thể huyện Ba Chẽ

### 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 đô thị 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 388/QĐ-UBND ngày 15/02/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch xây dựng vùng huyện Ba Chẽ, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 550/QĐ-UBND ngày 01/3/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 thị trấn Ba Chẽ, huyện Ba Chẽ, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 4591/QĐ-UBND ngày 09/12/2022 của UBND huyện về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trụ sở Huyện uỷ và Khối Mặt trận tổ quốc và các đoàn thể huyện Ba Chẽ;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 250/TTr-KTHT ngày 26/12/2022 và của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tại Tờ trình số 1080/TTr-ĐTĐXD ngày 26/12/2022 và Văn bản giải trình số 512/ĐTĐXD ngày 07/12/2022.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trụ sở Huyện ủy và Khối Mặt trận tổ quốc và các đoàn thể huyện Ba Chẽ (kèm các bản đồ quy hoạch chi tiết in tỷ lệ 1/500), với những nội dung chính như sau:

### 1. Phạm vi ranh giới, diện tích:

1.1. Phạm vi ranh giới:

Vị trí: Tại Khu phố 2, thị trấn Ba Chẽ, huyện Ba Chẽ, tỉnh Quảng Ninh.  
Có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc, phía Tây giáp đường Hải Chi;
- Phía Đông giáp phố Hoà Bình, sân thể thao và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp suối;

1.2. Diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch 11.228,1 m<sup>2</sup> (1,12 ha), được giới hạn bởi các điểm M1, M2, M3, M4, M5, ..., M13, M14 và M1 tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

### 2. Tính chất và mục tiêu:

- Tính chất: Quy hoạch Trụ sở làm việc của Huyện ủy, Khối MTTQ và các đoàn thể của huyện Ba Chẽ đảm bảo mỹ quan cho khu vực, hoàn thiện các tiêu chuẩn về cơ sở vật chất phục vụ cán bộ, công chức, viên chức và người lao động làm việc.

- Mục tiêu:

- + Cụ thể hoá Quy hoạch xây dựng vùng huyện Ba Chẽ đang trình duyệt.
- + Cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung thị trấn đang lập.
- + Định hướng phát triển không gian phù hợp với quy hoạch phát triển hệ thống các công trình công cộng, điểm dân cư. Đảm bảo kết nối đồng bộ với các khu vực lân cận.
- + Định hướng phát triển theo hướng tiết kiệm đất, đảm bảo yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, bảo vệ môi trường sinh thái, sử dụng đất đai có hiệu quả.
- + Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cải tạo môi trường.
- + Tạo cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch trong khu vực nghiên cứu quy hoạch.
- + Làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo theo quy hoạch.

### 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	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng các công trình kiến trúc	2.442,7	21,76



2	Đất sân vườn (cây xanh, sân chơi, sân thể dục thể thao)	3.368,2	30,00
3	Đất hạ tầng kỹ thuật (sân, đường BT nội bộ, bể nước, trạm biể áp...)	5.417,2	48,24
	<b>Tổng</b>	<b>11.228,1</b>	<b>100</b>

## - Danh mục sử dụng đất

STT	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tầng cao
1	Nhà trụ sở làm việc Huyện ủy (QH mới)	1	634,3	3.041,2	05
2	Nhà Hội trường kết hợp làm việc khối MTTQ và các đoàn thể (QH mới)	2	1117,4	2.172,9	04
3	Nhà cầu (QH mới)	3	42,2	124,1	03
4	Nhà công vụ (QH mới)	4	417,5	2.073,3	05
5	Nhà khách (Giữ nguyên hiện trạng)	5	166,8	166,8	01
6	Biểu tượng ảnh đuốc Bác Hồ (giữ nguyên hiện trạng)	6	13,7	-	-
7	Nhà bảo vệ số 1 (giữ nguyên hiện trạng)	7	12,2	12,2	01
8	Nhà bảo vệ số 2 (QH mới)	7'	10,2	10,2	01
9	Nhà bơm (QH mới)	8	13,4	13,4	01
10	Bể nước ngầm sinh hoạt + PCCC (QH mới)	9	150,0	300 m <sup>3</sup>	-
11	Khu xử lý nước thải (QH mới)	XLNT	15,0	-	-
12	Trạm biể áp (QH mới)	TBA	9,0	-	-
13	Trạm để máy phát điện (QH mới)	10	15,0	15,0	01
14	Cột cờ (QH mới)	11	12,0	02 cột	-
15	Bể nước cảnh quan (QH mới)	12	64,0	-	-
16	Sân đường bê tông nội bộ, bãi đỗ xe (QH mới)	13-P	5167,2	-	-
17	Cây xanh, thảm cỏ cảnh quan (QH mới)	14	3.368,2	-	-

18	Cổng chính (Giữ nguyên hiện trạng)	15	Rộng 16,2m	-	-
19	Cổng phụ (QH mới)	15'	Rộng 8,4m	-	-
20	Hàng rào hoa thép trang trí (QH mới)	16	132 md	-	-
21	Hàng rào xây gạch (QH mới)	17	185,0 md	-	-
	<b>Tổng</b>		<b>11.228,1</b>		

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

Trên tổng diện tích khu đất quy hoạch là 11.228,1 m<sup>2</sup>, bố trí các hạng mục chức năng như sau:

- Khối Nhà trụ sở làm việc: 05 tầng.
- Khối nhà hội trường kết hợp làm việc Khối MTTQ và các đoàn thể: 04 tầng.
- Nhà cầu (nối nhà trụ sở làm việc và hội trường): 03 tầng.
- Khối nhà công vụ: 05 tầng.
- Nhà khách (giữ nguyên hiện trạng): 01 tầng.
- Các hạng mục phụ trợ khác: Nhà bơm, nhà thường trực bảo vệ, nhà để máy phát điện, Cổng phụ, tường rào,...: cao 01 tầng.
- Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật: bể nước sinh hoạt, Khu xử lý nước thải, trạm biến áp, san nền, sân đường bó vỉa bồn hoa, cây xanh cảnh quan, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện chiếu sáng, hệ thống phòng cháy chữa cháy, cây xanh cảnh quan ...

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, trong đó có điều chỉnh bổ sung một số hạng mục chính như sau:

#### a. Quy hoạch giao thông

Quy hoạch giao thông nội bộ khu đất đầu nối với phù hợp với giao thông xung quanh.

- Thiết kế các mặt sân, đường dốc về hệ thống thoát nước mưa, đảm bảo thoát nước mưa nhanh chóng thuận tiện.

- Thiết kế hệ thống sân đường nội bộ đầu nối với đường quy hoạch. Mặt cắt ngang các sân đường đảm bảo lưu lượng các phương tiện tham gia giao thông.

#### b. Quy hoạch san nền



Lấy cao độ các công trình hiện trạng giữ lại và tìm đường tại công vào các công trình làm cost không chế, quy hoạch chiều cao nền hoàn thiện khu đất như sau:

- Khu vực xây dựng khối nhà trụ sở - hội trường thiết kế cao độ hoàn thiện từ 13.20 - 15.30, độ dốc mặt sân phía trước các khối nhà  $i = 0.40 - 1.67\%$ , hướng dốc chính nam - bắc, độ dốc đường nội bộ lưu thông xuống tầng hầm  $i = 3.70 - 4.72\%$ , độ dốc đường đầu nối tại các công chính và công phụ  $i = 2.67 - 12.21\%$ .

- Khu vực xây dựng nhà công vụ thiết kế cao độ hoàn thiện từ 13.00-13.40, độ dốc trung bình  $i = 0.67\%$ , hướng dốc chính nam - bắc.

#### c. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Hiện trạng trên vỉa hè đường giao thông phía Bắc của dự án đã có tuyến ống cấp nước sạch do vậy nước sạch cấp cho dự án được đầu nối từ hệ thống cấp nước này.

- Phương án cấp nước: Thiết kế 01 tuyến đường ống chính D40 đầu nối từ tuyến ống cấp nước phía trước công chính dự án vào bể chứa nước số 9 gần tọa độ M8 ranh giới đất. Nước từ bể chứa được bơm lên téc mái trụ sở, nhà công vụ, nhà hội trường, nhà khách nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt. Ống cấp nước dùng ống HDPE D40-D25. Độ sâu chôn ống từ  $H=0.4m$  với ống trên bồn cây và  $H=0.7m$  đối với ống đi trong sân đường.

#### d. Quy hoạch thoát nước và VSMT

- Phương án thoát nước thải: Do khu vực chưa có tuyến công thu gom nước thải vì vậy bố trí bể xử lý nước thải đặt gần tọa độ M4; M5 của dự án. Thiết kế tuyến công thoát nước D300-D200 chạy phía sau trụ sở Huyện Ủy và nhà Hội trường và nhà công vụ nhằm thu nước thải của từng công trình đơn vị vào hệ thống thoát nước thải phía Đông dự án.

- Phương án thoát nước mưa: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa cho khu đất bao gồm các tuyến công chạy dọc mép sân đường thu nước mặt sân và trên mái công trình sau đó thoát ra ngoài theo các hướng như sau:

- + Toàn bộ nước mưa khu vực mặt sân phía trước các khối nhà trụ sở - hội trường tập trung thoát vào cống hiện có dọc đường Hải Chi trước công chính vào khu đất.

- + Khu vực xây dựng nhà công vụ, hội trường và đường nội bộ lưu thông xuống tầng hầm tập trung thoát ra suối Cao hiện có phía Nam khu đất.

- + Cống chung chạy dọc dưới nền đường, sân bãi xây gạch chỉ, vỉa xi măng M75, trong trát vỉa xi măng mác 75, đáy lót bê tông đá 2x4 M150, đáy đan composite hoặc bê tông cốt thép.

- Vệ sinh môi trường: Để thực hiện quản lý tốt chất thải rắn cần thực hiện phân loại chất thải ngay tại nguồn phát sinh. Rác được phân làm 3 loại: Rác hữu cơ (rác thực phẩm từ nhà bếp, hoa quả, thức ăn thừa...); Rác tái chế (rác từ các



sản phẩm được sản xuất từ giấy, kim loại, nhựa, thủy tinh...); Rác vô cơ (đất, cát, xỉ than, sành sứ vỡ...). Phương pháp phân loại bằng cách đặt các thùng rác công cộng với 3 màu khác nhau phân biệt 3 loại rác thải chính, và có ghi hướng dẫn loại rác đổ vào thùng. Cụ thể là rác vô cơ đựng trong thùng màu xanh da trời, rác hữu cơ đựng trong thùng màu xanh lá cây, rác tái chế đựng trong thùng màu vàng cam. Rác thải chứa trong thùng rác đặt trên sân, phân loại và chứa tại các xe rác nhỏ có nắp đậy kín, hàng ngày có xe tới chở rác đi đến khu xử lý rác chung của thị trấn Ba Chẽ.

#### e. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Cấp điện cho khu quy hoạch từ lưới điện trung áp hiện có của khu vực. Điểm đầu nối do Điện lực địa phương cấp phép và thực hiện. Từ điểm đầu nối kéo đường cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W-20/35(40,5)kV-3x70mm<sup>2</sup> có đặc tính chống thấm dọc cấp điện cho trạm biến áp trong dự án; Cáp được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE đi trong rãnh rải cáp và chôn ngầm dưới vỉa hè. Đoạn cáp đi qua đường được luồn trong ống thép. Sử dụng trạm biến áp kios hợp bộ công suất 560kVA-(35;22)/0.4kV.

- Điện hạ áp: Từ tủ điện tổng của trạm biến áp và máy phát điện của dự án dẫn các đường trục hạ áp cấp điện cho các tủ điện phân phối của các phụ tải trong nhà. Toàn bộ lưới điện hạ áp dùng cáp ngầm hạ áp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-0.6kV được luồn trong ống xoắn chịu lực HDPE đi trong rãnh rải cáp và chôn ngầm dưới vỉa hè.

- Chiếu sáng: Đèn chiếu sáng sân, đường giao thông trong khu vực sử dụng đèn chiếu sáng bóng LED tiết kiệm điện, cấp bảo vệ IP66 ... có độ bền cao, tiết kiệm năng lượng đặc biệt là chịu được xâm thực của môi trường gần biển. Khu dự án sẽ được chiếu sáng bởi các đèn chiếu sáng LED lắp trên cột thép. Dự kiến đèn chiếu sáng sân đường được đóng ngắt bằng tủ điện chiếu sáng điều khiển tự động. Các đường trục cáp điện dùng cho chiếu sáng là cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W-0.6kV. Toàn bộ cáp được luồn trong ống xoắn chịu lực HDPE đi trong hào cáp theo quy định.

#### f. Thông tin liên lạc:

Thiết kế đồng bộ hệ thống thông tin liên lạc trong công trình đảm bảo yêu cầu sử dụng. Tủ trung tâm điện nhẹ của dự án kết nối đến tủ điện nhẹ quản lý riêng từng hạng mục của dự án bằng tuyến cáp quang luồn trong ống HDPE bảo vệ đi ngầm để đảm bảo mỹ quan công trình.

#### **Điều 2.** Tổ chức thực hiện

- Ủy ban nhân dân thị trấn 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 phối hợp với Ban quản lý dự án đầu tư xây

dựng và các phòng, ban chuyên môn của huyện cấm 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 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 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 phòng Huyện uỷ; 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);
- Cơ quan Khối MTTQ và các đoàn thể huyện;
- Công Thông tin điện tử huyện;
- Lưu: VT, KTHT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Khiếu Anh Tú