

**UỶ BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN BA CHÈ**

Số: 405/QĐ-UBND

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

Ba Chẽ, ngày 09 tháng 3 năm 2020

### **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 2)**

### **UỶ BAN NHÂN DÂN HUYỆN BA CHÈ**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009; 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 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 165/QĐ-UBND ngày 03/3/2020 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 2);

Căn cứ Văn bản số 8668/UBND-QH3 ngày 27/11/2019 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Trụ sở Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Chẽ, tại thị trấn Ba Chẽ, huyện Ba Chẽ (trong đó có nội dung đồng ý cho điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm văn hoá thể thao đa chức năng và trụ sở làm việc các cơ quan huyện Ba Chẽ);

Xét đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 16/TTr-KTHT ngày 09/3/2020.

## 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 (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:

- Do vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng của 01 hộ gia đình chính sách đối với Trụ sở Viện kiểm sát nhân dân huyện nên vị trí xây dựng cần phải thay đổi.

- Việc điều chỉnh để tháo gỡ cho dự án, đảm bảo ổn định đời sống cho hộ gia đình chính sách, có nhu cầu tái định cư tại chỗ.

- Điều chỉnh tối ưu quỹ đất, các tuyến đường giao thông và công trình công cộng để đạt hiệu quả sử dụng đất cao hơn.

### 2. Phạm vi ranh giới, diện tích

#### 2.1. Phạm vi ranh giới:

Vị trí: Tại Khu 3A, thị trấn Ba Chẽ, huyện Ba Chẽ, tỉnh Quảng Ninh. Có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp đường Thanh Niên.

+ Phía Nam giáp suối hiện trạng.

+ Phía Đông giáp suối hiện trạng.

+ Phía Tây giáp đường giao thông và trường THPT Ba Chẽ.

2.2. Diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch 38.536,7 m<sup>2</sup>, được giới hạn bởi các điểm M01, M02, ... M11, M12, M1 tại bản đồ điều chỉnh cục bộ. Diện tích tổng thể quy hoạch sau điều chỉnh 113.204,5 m<sup>2</sup> (11,32 ha), được giới hạn bởi các điểm M01, M02, ... M30, M31, M01 tại bản đồ điều chỉnh quy hoạch lần 2.

### 3. Nội dung chính quy hoạch

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

- Bảng cân bằng sử dụng đất tổng thể khu quy hoạch

Stt	Loại đất	Theo QH đã phê duyệt năm 2014		Điều chỉnh quy hoạch	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình trụ sở	24.505,2	22,29	21.771,7	19,23
2	Đất công trình thể dục thể thao	28.980,5	26,36	28.980,5	25,60
3	Đất trường học	15.326,0	13,94	15.086,0	13,33
4	Đất ở	0,0	0,00	2.270,2	2,01

5	Đất cây xanh	5.214,9	4,74	6.376,5	5,63
6	Đất bãi đỗ xe tĩnh	1.140,0	1,04	1.140,0	1,01
7	Đất giao thông	25.646,4	23,33	28.880,1	25,51
8	Đất hành lang kỹ thuật, đất khác	9.115,7	9,29	8.699,5	7,68
Tổng		109.929,0	100,00	113.204,5	100,00

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

Stt	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất trụ sở cơ quan	21.771,7	56,5
2	Đất ở	2.270,2	5,9
3	Đất cây xanh	1.675,3	4,3
4	Đất giao thông, HTKT, đất khác	12.819,5	33,3
Tổng		38.536,7	100,0

- Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Ký hiệu	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )		Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xd	Hệ số sdd (lần)
			Theo QH đã phê duyệt năm 2014	Điều chỉnh quy hoạch			
<b>I</b>	<b>CQ</b>	<b>Đất trụ sở cơ quan</b>	<b>24.505,2</b>	<b>21.771,7</b>			
1	CQ 06	Lô đất trụ sở, cơ quan	1.770,0	1.355,3	5	40%	2,0
2	CQ 07	Lô đất trụ sở, cơ quan	1.694,5	1.694,5	5	40%	2,0
3	CQ 08	Điện lực huyện Ba Chẽ (đã XD)	2.000,0	2.000,0	3	33%	0,8
4	CQ 09	Chi cục thuế Ba Chẽ (đã XD)	2.000,0	1.994,7	5	30%	0,9
5	CQ 10	Kho bạc Ba Chẽ (đã XD)	2.000,0	2.036,0	3	30%	0,7
6	CQ 11	Lô đất trụ sở, cơ quan	1.770,0	1.378,4	5	40%	2,0
7	CQ 12	Ủy ban ND thị trấn Ba Chẽ (đã XD)	2.851,5	2.862,0	3	20%	0,4
8	CQ 13	Lô đất trụ sở, cơ quan	2.220,0	2.273,3	5	40%	2,0
9	CQ 14	Lô đất trụ sở, cơ quan	2.279,7	2.527,7	5	40%	2,0
10	CQ 15	Lô đất trụ sở, cơ quan	1.800,0	1.800,0	5	40%	2,0
11	CQ 16	Lô đất trụ sở, cơ quan	1.800,0	1.849,8	5	40%	2,0

12	CQ 17	Lô đất trụ sở, cơ quan	2.319,5	0,0			
<b>II</b>		<b>Đất ở</b>	<b>0,0</b>	<b>2.270,2</b>			
1	OCT	Đất ở hiện trạng chính trang		826,4	5	75%	3,8
2	DO	Đất ở mới		1.443,8	5	75%	3,8
<b>III</b>	<b>CX</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>980,5</b>	<b>1.675,3</b>			
<b>IV</b>		<b>Đất giao thông, HTKT, đất khác</b>		<b>12.819,5</b>			
<b>Tổng</b>				<b>38.536,7</b>			

3.2. Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan: Giữ nguyên theo Quyết định số 1531a/QĐ-UBND ngày 29/8/2014 của UBND huyện.

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

Mạng lưới đường chủ yếu được xây dựng trên cơ sở tuyến đường hiện đã xây dựng, ngoài ra xây dựng bổ sung một số tuyến đường đường mới như sau:

- Tuyến đường phía Nam khu quy hoạch mặt cắt 1—1; Quy mô mặt cắt ngang là 24,0 m-25,70 m; mặt đường 12,0m; vỉa hè phía Bắc 7,0m; vỉa hè phía Nam 7,0m-8,70m,

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

- Tuyến đường phân khu chức năng mặt cắt 2—2; Quy mô mặt cắt ngang là 7,5 m; mặt đường 5,5m vỉa hè 1,0m x 2 bên ;

- Sát phía Tây khu quy hoạch là tuyến đường đã xây dựng quy mô mặt cắt ngang là 23,0 m; mặt đường 13,0m vỉa hè 5,0m x 2 bên

b. Quy hoạch san nền

- Khu vực phía bắc qua các khu cơ quan giữ nguyên cốt hiện trạng đường bê tông nhựa, khu vực tiếp nối đường cao độ thiết kế cần đầu nối êm thuận với cốt đường bê tông nhựa trước đó.

- Khu vực đất ở mới cốt san nền thấp nhất là khoảng 14,20m cao nhất khoảng 16,60m.

- Khu vực các trụ sở cơ quan: Do độ dốc không đồng đều, chênh cao tương đối nên phải có biện pháp san nền phù hợp và kê chắn kết hợp với taluy đảm bảo đào đắp tốt nhất và thuận tiện cho sử dụng đất. Cốt san nền thấp nhất khoảng 15,00m, cao nhất khoảng 22,00m.

- Khu vực giữa khu đất hiện trạng và đất mới san nền nếu có chênh cao cần có biện pháp kê chắn đất để đảm bảo an toàn tránh sụt lở.

c. Quy hoạch thoát nước

- Căn cứ vào địa hình, căn cứ vào hướng tuyến, tính toán tiết diện cống, hướng thoát nước chính từ Nam lên Bắc, từ Tây sang Đông.

- Nước từ khu quy hoạch chảy qua cống thoát nước bố trí trên vỉa hè chảy về suối phía Tây.

- Bố trí thoát nước mưa và nước bản chung; nước bản được xử lý qua hệ thống bể tự hoại 3 ngăn tại từng đơn vị sử dụng nước khi kiểm tra thấy đạt yêu cầu xả thải mới cho phép chảy vào cống thoát nước mưa.

#### d. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước cấp từ NMN 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 chữ nước ngầm tại vị trí, quy mô sử dụng nước của từng công trình.

- Phương án cấp nước: Xây mới tuyến cấp nước, nâng áp lực nước tại phía đầu tuyến; tuyến ống cấp về dự án là ống HDPE, chạy dọc theo tuyến giao thông chính; tại các điểm qua đường, qua các hào kỹ thuật khác phải bố trí ống thép lồng bảo vệ.

#### e. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện trung áp được đấu nối từ đường dây 35kV trên không dọc trục giao thông chính của khu vực.

- Trạm biến áp: Duy trì cung cấp điện cho các công trình hiện có từ trạm biến áp đã xây dựng. Trạm biến áp sử dụng dạng trạm biến áp treo trên cột bê tông ly tâm. Xây dựng mới 1 trạm biến áp công suất 630kVA cấp điện cho khu vực phía nam khu trung tâm hành chính.

- Điện hạ áp: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 0,4kV từ tủ điện trạm biến áp cấp điện đến tủ điện tổng các công trình trong khu quy hoạch. Xây dựng mới 1 tuyến cáp ngầm 0,4kV từ tủ điện trạm biến áp cấp điện đến tủ điện công to ngoài trời để cấp điện cho dãy nhà liền kề. Cáp hạ thế được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE sau đó chôn trực tiếp trong đất ở độ sâu  $0.8m \pm 1.1m$  tùy theo cáp khi qua đường hay đi dưới vỉa hè, phía dưới cùng được lót 01 lớp cát đen, sau đó đặt cáp rồi tiếp tục rải lớp cát đen thứ 2, phía trên lớp cát đen được lấp đất tự nhiên sau đó tới lớp băng nilon báo hiệu tuyến cáp ngầm.

- Lưới điện chiếu sáng: Chiếu sáng cho khu vực cổng vào điện được lấy từ 1 lộ trong tủ điện của trạm biến áp xây mới cấp đến tủ điều khiển chiếu sáng, sau đó cấp đến cột đèn chiếu sáng bằng cáp ngầm Cu/PVC//PVC 2x4 mm<sup>2</sup>. Dây từ cần đèn lên bóng đèn dùng dây Cu/PVC/PVC 2x2,5mm<sup>2</sup>. Tuyến cáp cấp điện chiếu sáng được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE  $\Phi 50/40$  chôn trong mương cáp ở độ sâu 0,8m, Đoạn qua đường ở độ sâu 1,0 ÷ 1,1m phía dưới rải 1 lớp cát đen rồi rải dây, tiếp đó rải 1 lớp cát đen và tiếp đến rải lớp đất mịn, trên lớp đất mịn là lớp lưới nilon báo hiệu cáp dọc theo chiều dài tuyến cáp. Cột đèn dùng loại cột đèn thép tròn côn liền cần đơn, lắp bóng led 100W ánh sáng trắng để chiếu sáng

f. Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 1531a/QĐ-UBND ngày 29/8/2014 của UBND huyện về phê duyệt 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.

## **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, 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; 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);
- Cổng Thông tin điện tử huyện;
- Lưu: VT. *ρ*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Minh Sơn**