

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN BA CHÈ**

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

Số: **1834/QĐ-UBND**

Ba Chẽ, ngày **10** tháng 4 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Công trình sửa chữa, cải tạo Cửa hàng xăng dầu Ba Chẽ
tại khu 7 thị trấn Ba Chẽ, 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 số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009; Luật Đất đai
số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 và Luật sửa
đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng
Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện,
quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức
năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 88/QĐ-UBND ngày 12/01/2023 của UBND tỉnh
Quảng Ninh về việc phê duyệt 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
Quảng Ninh 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 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 1730/QĐ-UBND ngày 30/3/2023 của UBND huyện về
việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công trình sửa
chữa, cải tạo Cửa hàng xăng dầu Ba Chẽ, tại khu 7 thị trấn Ba Chẽ, huyện Ba Chẽ;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 81/TTr-KTHT
ngày 04/4/2023; của Công ty CP xăng dầu dầu khí Cái Lân tại Tờ trình số
451/PVOILCAILAN-TTr ngày 03/4/2023 và Báo cáo tiếp thu giải trình số
430/PVOILCAILAN-KXD ngày 30/3/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công trình sửa chữa, cải tạo Cửa hàng xăng dầu Ba Chẽ, tại khu 7 thị trấn Ba Chẽ, 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 7, thị trấn Ba Chẽ, huyện Ba Chẽ, tỉnh Quảng Ninh. Có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc, Tây giáp với khu dân cư;
- Phía Đông giáp đường 4-10.
- Phía Nam giáp phố Tân Sơn (đường tỉnh 330).

1.2. Diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch 543 m², được giới hạn bởi các điểm E, F, G, B, C, K, M, E tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

2. Tính chất và mục tiêu:

- Tính chất: Quy hoạch cửa hàng xăng dầu cấp 3, bảo đảm cung cấp nhu cầu về xăng dầu, phục vụ nhu cầu người dân, doanh nghiệp trên địa bàn huyện Ba Chẽ. Sửa chữa, cải tạo cửa hàng đảm bảo các điều kiện hoạt động ổn định, phù hợp với các quy định thời điểm hiện tại.

- Mục tiêu:

+ Đáp ứng các yêu cầu về xăng dầu trên địa bàn, đảm bảo các yêu cầu về môi trường, phòng cháy chống cháy.

+ Sửa chữa, cải tạo đầu tư mới đảm bảo kết nối đồng bộ, thuận tiện với hạ tầng kỹ thuật khu vực. Tạo cơ sở vật chất đảm bảo điều kiện hoạt động kinh doanh ổn định.

+ Đề xuất các giải pháp quy hoạch phù hợp với đặc thù của dự án, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo đồng bộ, hiệu quả và bền vững trên cơ sở rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật.

+ Phát triển hài hoà với các khu vực lân cận, đóng vai trò hỗ trợ cho sự phát triển chung của huyện Ba Chẽ.

+ 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

- Bảng cân bằng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng công trình	260,53	47,98
1	Mái che cột bơm	189,00	
2	Nhà bán hàng	63,84	
3	Kho chất thải nguy hại	7,69	
B	Đất sân đường, HTKT	282,47	52,02
4	Bể chứa chôn ngầm	68,67	
5	Bể lắng gạn dầu	4,21	
6	Bể tự hoại	4,21	
7	Sân đường	205,38	
C	Tổng diện tích QH: (C)=(A)+(B)	543,00	100

- Danh mục sử dụng đất

Stt	Danh mục công trình xây dựng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Số lượng
1	Mái che cột bơm	1	189,00	1	1
2	Nhà bán hàng	2	63,84	1	1
2,1	Văn phòng bán hàng	2,1	18,90	1	1
2,2	Phòng nghỉ nhân viên	2,2	11,76	1	1
2,3	Lưu mẫu + CCDC	2,3	3,86	1	1
2,4	Máy phát	2,4	4,79	1	1
2,5	Kho dầu mỡ nhờn	2,5	8,09		1
2,6	Khu vệ sinh	2,6	16,44		1
3	Kho chất thải nguy hại	3	7,69		1
4	Bể chứa chôn ngầm	4	68,67		1
5	Biển báo	5	-		1
6	Bể lắng gạn dầu	6	4,21		1
7	Sân đường	7	205,38		
8	Bể tự hoại	8	4,21		1
	Tổng diện tích		543,00		

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

- Nguyên tắc tổ chức không gian trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất của các công trình, tuân thủ các quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chuyên ngành khác, đáp ứng các yêu cầu của cây xanh hiện đại, đảm bảo tạo không gian kiến trúc cảnh quan sinh động cho dự án cũng như cho khu vực xung quanh.

- Các hạng mục công trình bố trí phối kết hợp hài hòa với tổng thể dự án, cảnh quan chung, thuận lợi trong hoạt động, không chông chéo giao thông. Tạo hiệu quả kiến trúc cảnh quan sinh động cho dự án cũng như đóng góp cho bộ mặt kiến trúc cảnh quan của khu vực.

- Cao độ nền các công trình kiến trúc nghiên cứu phù hợp với mục đích, tính chất của công trình và xung quanh.

- Kiến trúc công trình, hiện đại, đậm đà bản sắc dân tộc phù hợp công năng từng hạng mục, phù hợp điều kiện khí hậu địa phương. Nghiên cứu cụ thể chi tiết tại bước lập dự án đầu tư và thiết kế bản vẽ thi công.

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

- Tuyến đường 4-10 về phía Đông là tuyến giao thông đối ngoại duy nhất đối với khu quy hoạch, đóng vai trò là đường giao thông đối ngoại đối với khu quy hoạch.

- Hệ thống sân, đường nội bộ, quy mô mặt đường rộng 5,00 m. Hệ thống sân, đường nội bộ đảm bảo hoạt động của dự án; không ảnh hưởng đến các khu vực xung quanh.

b. Quy hoạch san nền

- Cao độ không chế theo bản đồ quy hoạch chiều cao đã được phê duyệt. Độ dốc san nền đảm bảo hướng dốc từ phía Bắc xuống phía Nam, từ phía Tây sang phía Đông.

- Cao độ đầu nối với đường 4-10 về phía Đông từ +13,00 mét đến +14,00 mét; cao độ thiết kế cao nhất về phía Tây Bắc là +14,20 mét; cao độ thiết kế thấp nhất về phía Đông Nam là +13,20 mét.

c. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước hiện tại cung cấp cho khu quy hoạch được lấy từ đường cấp nước khu vực về phía Đông Nam khu quy hoạch.

- Qua điểm khởi thủy với đường ống chính khu vực nước được đưa chảy vào bể chứa; từ bể chứa nước được bơm đến cung cấp tới các đơn vị sử dụng nước cũng như cung cấp cho cứu hỏa khi xảy cháy; vật liệu ống: Dùng HDPE chịu được áp lực cao. Hệ thống đường ống cung cấp nước được bố trí chôn phía trước các đơn vị sử dụng nước.

- Đặc trưng là cửa hàng xăng dầu nên chữa cháy sử dụng bình bọt và cát để chữa cháy do đó không bố trí hòng nước cứu hỏa.

d. Quy hoạch thoát nước và VSMT

- Phương án sử dụng hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải chung.

Thoát nước mưa theo phương pháp tự chảy. Hướng thoát nước từ phía Tây sang phía Đông, từ phía Bắc xuống phía Nam, nước mưa được thu gom chảy vào các tuyến cống nhánh sau đó chảy vào tuyến cống thuộc đường tỉnh 330 về phía Nam khu quy hoạch.

- Nước mưa từ mặt sân, mặt đường được thu qua mặt tấm đan, nước mưa từ rãnh xung quanh nhà được chảy trực tiếp vào cống.

- Nước bẩn hoàn toàn là nước thải sinh hoạt với khối lượng rất ít, nước thải này sẽ được xử lý qua bể tự hoại 5 ngăn trước khi cho chảy vào cống thoát nước chung; ngoài ra còn có nước mưa lẫn xăng dầu vương vãi, lượng nước này sẽ được thu gom chảy vào cống riêng và được xử lý qua bể lắng gạn dầu khi đảm bảo yêu cầu mới cho chảy vào cống chung, các tuyến cống này bố trí xung quanh các cột bơm xăng dầu.

- Vệ sinh môi trường: Tại các khu bán hàng, khu dịch vụ sẽ định vị các điểm tập trung chất thải rắn. Tại đây đặt các thùng đựng chất thải rắn, hàng ngày có xe đi thu gom toàn bộ lượng chất thải rắn sinh hoạt này và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của khu vực. Chất thải rắn nguy hại phát sinh từ quá trình sản xuất sẽ được chứa tại kho chứa chất thải nguy hại và sẽ được đưa đi xử lý riêng.

e. Quy hoạch cấp điện

- Cấp điện hiện tại cho khu vực quy hoạch lấy hạ thế từ trạm biến áp khu vực điểm đầu nối về phía Đông Nam khu quy hoạch; từ điểm đầu nối, điện được đưa vào tủ điện tổng tại nhà bán hàng, sau đó cấp đến các thiết bị sử dụng điện.

- Cấp ngầm hạ thế dùng cho khu vực quy hoạch sử dụng chủng loại CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

- Bố trí 01 máy phát điện công suất 3P-16kW cấp nguồn dự phòng trong trường hợp mất điện lưới.

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.

- Công ty CP xăng dầu dầu khí Cái Lân chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân thị trấn và 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, Công ty CP xăng dầu dầu khí Cái Lân 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, đơn đốc UBND thị trấn và Công ty CP xăng dầu dầu khí Cái Lân 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, Giáo dục và Đào tạo; 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; Giám đốc Công ty CP xăng dầu dầu khí Cái Lân 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