

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Số: 2753 /QĐ-UBND

Hạ Long, ngày 28 tháng 8 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu du lịch và dịch vụ du lịch tại phường Cẩm Đông
và phường Cẩm Sơn, thị xã Cẩm Phả**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003; Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng đô thị; Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng “V/v ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Quyết định số 4444/2007/QĐ-UBND ngày 29/11/2007 của UBND tỉnh “V/v ban hành quy định về trình tự chấp thuận địa điểm xây dựng và lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng...”.

Căn cứ Thông báo số 56/TB-UB ngày 26/4/2005 của UBND tỉnh; văn bản số 2719/UBND-QH2 ngày 01/7/2008 của UBND tỉnh “V/v Công ty TNHH Xây dựng Quảng Hồng đề nghị nghiên cứu đầu tư xây dựng Khu du lịch và dịch vụ du lịch tại phường Cẩm Đông, phường Cẩm Sơn, thị xã Cẩm Phả”; văn bản số 2179/UBND-QH2 ngày 01/7/2008 của UBND tỉnh;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 338/SXD-QH ngày 31/7/2008.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch và dịch vụ du lịch tại phường Cẩm Đông và phường Cẩm Sơn, thị xã Cẩm Phả (gắn với Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư lấn biển tại phường Cẩm Đông, phường Cẩm Sơn, thị xã Cẩm Phả do Công ty TNHH Xây dựng Quảng Hồng đang thực hiện) với những nội dung chính như sau:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

Trong những năm gần đây tốc độ đô thị hóa thị xã Cẩm Phả có những bước phát triển vượt bậc. Việc phát triển các trung tâm dịch vụ thương mại và du lịch kết hợp với các khu đô thị mới về phía biển là cần thiết và phù hợp với xu

hướng và yêu cầu phát triển chung. Mặt khác, hiện nay các dự án tại khu vực Vũng Đục chưa được khớp nối hệ thống cơ sở hạ tầng.

Do đó, việc lập Khu du lịch và dịch vụ du lịch tại phường Cẩm Đông và phường Cẩm Sơn, thị xã Cẩm Phả gắn với hệ thống hạ tầng khu vực lân cận nhằm thống nhất đầu nối hạ tầng kỹ thuật với các dự án trong khu vực và tạo ra Khu du lịch và dịch vụ du lịch chất lượng cao nhằm khai thác thế mạnh dịch vụ du lịch của thị xã Cẩm Phả là cần thiết.

1.2. Mục tiêu:

- Hoàn thiện và đầu nối hệ thống cơ sở hạ tầng với các dự án khu vực lân cận theo quy hoạch chung của thị xã Cẩm Phả.
- Quy hoạch tôn tạo, chỉnh trang, sắp xếp lại các khu dân cư hiện trạng cho phù hợp.
- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.
- Quy hoạch Khu du lịch và dịch vụ du lịch phù hợp với xu hướng phát triển của thị xã Cẩm Phả.
- Làm cơ sở để quản lý theo quy hoạch, đầu tư xây dựng các hạng mục công trình dịch vụ du lịch, nhà ở, công trình công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

2. Các căn cứ lập quy hoạch:

2.1. Cơ sở pháp lý:

- Công văn số 2719/UBND-QH2 ngày 01/7/2008 của UBND tỉnh “V/v Công ty TNHH xây dựng Quảng Hồng đề nghị nghiên cứu đầu tư xây dựng Khu du lịch và dịch vụ du lịch tại phường Cẩm Đông, phường Cẩm Sơn, thị xã Cẩm Phả”..

2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ:

- Quyết định số 1089 QĐ/UB ngày 30/5/1995 của UBND tỉnh “Phê duyệt dự án xây dựng cơ sở hạ tầng cải tạo vùng sù vẹt ven biển Cọc 6-Cẩm Phả thành khu dân cư”.
- Thông báo số 56/TB-UB ngày 26/4/2005 của UBND tỉnh “Ý kiến chỉ đạo của Đồng chí Nguyễn Quang Hưng - Phó chủ tịch UBND tỉnh tại buổi họp nghe Thanh tra tỉnh báo cáo kết quả kiểm tra Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư lân cận hai phường Cẩm Đông và Cẩm Sơn, thị xã Cẩm Phả của Công ty TNHH Xây dựng Quảng Hồng”.
- Công văn số 2719/UBND-QH2 ngày 01/7/2008 của UBND tỉnh “V/v Công ty TNHH xây dựng Quảng Hồng đề nghị nghiên cứu đầu tư xây dựng Khu du lịch và dịch vụ du lịch tại phường Cẩm Đông, phường Cẩm Sơn, thị xã Cẩm Phả”.
- Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Cẩm Phả.
- Các đồ án quy hoạch xây dựng trong khu vực đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Các Quy chuẩn, tiêu chuẩn quy định hiện hành.

3. Các yêu cầu nội dung nghiên cứu quy hoạch:

3.1. Ranh giới, quy mô nghiên cứu:

- Ranh giới nghiên cứu:
 - + Phía Đông giáp Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng.
 - + Phía Tây giáp tuyến đường ra cảng Vũng Đục.
 - + Phía Nam giáp núi Vũng Đục.
 - + Phía Bắc giáp Quốc lộ 18A.

- Quy mô nghiên cứu: Khoảng 271 ha.

3.2. Tính chất:

- Khu trung tâm dịch vụ, thương mại của thị xã Cẩm Phả với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ..

- Khu bảo vệ và bảo tồn cảnh quan ven bờ vịnh Bái Tử Long.

3.3. Yêu cầu nội dung đồ án:

- Điều tra, tổng hợp hiện trạng trong khu vực nghiên cứu quy hoạch. Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, di tích lịch sử văn hóa, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có đề xuất giải pháp quy hoạch hợp lý, phù hợp với cơ cấu sử dụng đất chung khu vực.

- Khớp nối quy hoạch và các dự án đã và đang triển khai xây dựng trong khu vực, đảm bảo đồng bộ quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.

- Quy hoạch sử dụng đất đai, không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải gắn với Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư lấn biển tại phường Cẩm Đông, phường Cẩm Sơn, thị xã Cẩm Phả (Do Công ty TNHH Xây dựng Quảng Hồng đang thực hiện), thống nhất với phương án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Cẩm Phả (Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng công trình trọng điểm tỉnh đang triển khai).

- Cập nhật và thống nhất đầu nối hạ tầng kỹ thuật với các quy hoạch trong khu vực đã được UBND tỉnh phê duyệt, đặc biệt là hệ thống giao thông.

- Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và các giải pháp thiết kế đô thị phải đảm bảo được yêu tố thẩm mỹ, hiện đại, hài hòa với khu vực xung quanh, phù hợp với các quy định và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Tạo được điểm nhấn kiến trúc cho các tuyến đường chính trong khu vực.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch mới, cải tạo, tái định cư cho các khu dân cư trong phạm vi dự án và các khu vực liền kề.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định tính chất, chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng lô đất về ranh giới, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, vị trí và quy mô các công trình ngầm.

- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: Nghiên cứu đề xuất các giải pháp quy hoạch cho mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chung của toàn khu vực, khớp nối với

mạng lưới của các khu vực đã được phê duyệt trong và ngoài địa bàn bao gồm:

+ Quy hoạch giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông bao gồm các tuyến đường khu vực, đường nhánh tuân thủ phù hợp theo quy hoạch chung. Đề xuất giải pháp về giao thông đối với khu vực hiện có và đầu nối giao thông với các đô thị liền kề đã triển khai nghiên cứu quy hoạch, xác định các thông số kỹ thuật của mạng lưới đường, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hệ thống công trình ngầm.

+ Quy hoạch san nền: Xác định cao độ không chế xây dựng cho đô thị, đánh giá, đề xuất các giải pháp về san nền.

+ Quy hoạch cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí trạm bơm, bể chứa, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật.

+ Quy hoạch cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện; vị trí quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hạ thế; chiếu sáng.

+ Quy hoạch thoát nước: Xác định mạng lưới thoát nước; vị trí quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải; phương án xử lý (tính toán các giải pháp xử lý môi trường, chống bồi lấp từ nguồn thải của than, đá của khu vực mỏ thải ra).

+ Quy hoạch thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu sử dụng, nguồn cung cấp, mạng lưới đường dây cung cấp.

- Dự kiến những hạng mục ưu tiên và nguồn lực thực hiện.

- Đánh giá tác động môi trường và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường.

- Đề xuất dự thảo điều lệ quản lý xây dựng trong khu vực nghiên cứu tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

4. Hồ sơ sản phẩm và Dự toán kinh phí:

4.1. Hồ sơ sản phẩm:

Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/1/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng gồm :

- Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất; tỷ lệ 1/10.000;
- Các bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đánh giá quỹ đất xây dựng; tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; tỷ lệ 1/500;
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; tỷ lệ 1/500;
- Các bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật; tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật; tỷ lệ 1/500;

- Báo cáo tổng hợp gồm thuyết minh, các văn bản pháp lý có liên quan, tờ trình phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.
- Đĩa CD lưu hồ sơ quy hoạch gồm bản vẽ và Thuyết minh.
- Dự thảo Quy chế quản lý theo quy hoạch.

4.2. Kinh phí thực hiện:

Kinh phí thực hiện do Công ty TNHH xây dựng Quảng Hồng tự bỏ kinh phí theo công văn số 2719/UBND-QH2 ngày 01/7/2008 của UBND tỉnh.

5. Tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư lập quy hoạch: Công ty TNHH Xây dựng Quảng Hồng.
- Cơ quan thoả thuận: Ủy ban Nhân dân thị xã Cẩm Phả.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Quảng Ninh.
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh.
- Sau khi Công ty Công ty TNHH Xây dựng Quảng Hồng thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, hoàn tất các thủ tục và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của Dự án hạ tầng khu dân cư lấn biển (diện tích 21,79 ha); thực hiện các nội dung kết luận của Thanh tra tỉnh và Thông báo số 56/TB-UBND ngày 26/4/2005 của UBND tỉnh. Căn cứ vào các quy định pháp luật hiện hành, các cam kết của Đơn vị tại thời điểm, UBND tỉnh mới xem xét việc đầu tư xây dựng Khu du lịch - dịch vụ du lịch theo quy định.

Điều 2. Các Ông (Bà): Chánh văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông - Vận tải, Văn hóa - Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thị xã Cẩm Phả; Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng Quảng Hồng; Thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /w

Nơi nhận:

- CT, các P2 UBND tỉnh (B/c);
 - Như điều 3 (thực hiện);
 - V1, QH2, QLĐĐ2, TH1;
 - Lưu: VT, QH1.
- 30 bản-QĐ52

TM. UBND TỈNH QUẢNG NINH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Đỗ Thông