

A. Ng

UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH

Số: 606 /QĐ-UBND

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

Hạ Long, ngày 21 tháng 02 năm 2006

246

24-206

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND TỈNH

"V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Thị trấn Ba Chẽ, huyện Ba Chẽ, tỉnh Quảng Ninh"

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

- Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003.
- Căn cứ Luật Xây dựng, Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn.
- Căn cứ Quyết định số 1615/2002/QĐ-UB ngày 17/5/2002 của Ủy ban Nhân dân tỉnh V/v ban hành "Quy định về trình tự thủ tục, lập và xét duyệt hồ sơ xin địa điểm xây dựng, duyệt quy hoạch chi tiết, giao đất, thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".
- Căn cứ quyết định số 568/ QĐ-UB ngày 26/2/2003 "V/v Phê duyệt nhiệm vụ khảo sát thiết kế quy hoạch Dự án quy hoạch xây dựng thị trấn Ba Chẽ".
- Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình: số 997/SXD-MBQH ngày 12/12/2005 và hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng thị trấn Ba Chẽ đã được Ủy ban Nhân dân huyện Ba Chẽ thoả thuận và Sở Xây dựng thẩm định.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Thị trấn ba Chẽ, huyện Ba Chẽ với các nội dung sau:

I/ NỘI DUNG QUY HOẠCH XÂY DỰNG THỊ TRẤN BA CHẼ:

1/ Phạm vi ranh giới quy hoạch: Bao gồm vùng đất rộng 347 ha được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đồi núi xã Nam Sơn.
- Phía Nam giáp vùng đồi núi.
- Phía Đông giáp xã Đồn Đạc.
- Phía Tây giáp cầu Ba Chẽ.

2/ Tính chất đô thị: Thị trấn Ba Chẽ là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hoá xã hội của Huyện Ba Chẽ; có tác dụng như một điểm tựa để thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội chung của toàn Huyện; tương lai lâu dài có tính chất tham quan du lịch.

3/ Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: 4.000 người.

- Dân số năm 2005: 6.500 người.
- Dân số năm 2010: 7.000 người.

4/ Quy mô đất đai:

Đất đai xây dựng	Đơn vị	Hiện trạng	2005	2010
Đất ở	m ² /người	25	28	30
Đất cây xanh thể dục thể thao	m ² /người	5	9	15
Đất công trình công cộng	m ² /người	20	22	25
Đất giao thông quảng trường	m ² /người	56	10	12

5/ Quy hoạch sử dụng đất đai và định hướng kiến trúc.

5.1/ Chọn hướng phát triển đô thị: Quy hoạch Ba Chẽ được nghiên cứu mở rộng không gian về phía xã Đồn Đặc và khu đồi núi phía Nam.

5.2/ Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở hiện trạng.	20,0	5,8
2	Đất ở quy hoạch mới.	48,0	13,8
3	Đất công trình công cộng.	28,0	8,1
4	Đất cây xanh - Thể dục thể thao.	27,0	7,8
5	Đất mặt nước.	64,0	18,5
6	Đất đồi núi.	67,0	19,3
7	Đất quân sự.	19,6	5,6
8	Đất giao thông.	49,0	14,1
9	Đất dự trữ phát triển.	12,6	3,6
10	Đất tiểu thủ công nghiệp.	7,0	2,0
11	Đất khác.	4,8	1,4
	Tổng cộng	347,0	100

5.3/ Phân khu chức năng:

5.3.1/ Khu trung tâm thị trấn: Đã được hình thành trong quá trình lịch sử phát triển. Trung tâm thị trấn hiện tại ở đầu phía Nam ngấm được chuyển dịch dân về phía Nam, dọc trên trục đường lớn sẽ quy hoạch nối 2 tuyến đường chính là đường bê tông và tuyến đường phía Nam. Tuyến đường chính dài 400m có mặt cắt ngang 10,5 m, vỉa hè mỗi bên 5 m; hai bên đường là các khu dân cư có mật độ cao, một số công trình công cộng như: chợ trung tâm, trường mầm non, trung tâm giáo dục hướng nghiệp, nhà văn hoá thiếu nhi...

5.3.2/ Trung tâm hành chính: Nằm ở phía Tây thị trấn là trung tâm hành chính cũ của Huyện, đã bố trí Trụ sở làm việc của UBND Huyện, Huyện Ủy, Hội đồng nhân dân, Công An huyện và xây dựng một nhà làm việc liên cơ quan của UBND Huyện. Trung tâm hành chính của thị trấn được hoàn chỉnh trên cơ sở hạ tầng và hiện trạng các công trình đã có.

5.3.3/ Trung tâm thương mại: Đã hình thành ở ngã tư trước cầu ngấm, trong đó có Chợ và các hộ dịch vụ thương mại xung quanh. Tổ chức một Chợ trung tâm ở khu vực Đầm Buôn, ngoài ra khu vực dọc đường lên cầu Ba Chẽ 2 bố trí các

công trình thương mại như: cửa hàng, văn phòng đại diện thương mại tạo sự sầm uất cho đô thị.

5.3.4/ Trung tâm văn hoá và thể dục thể thao: Dự kiến bố trí 2 cụm ở phía Bắc cầu Ba Chẽ lấy sân vận động làm trung tâm và giành quỹ đất cho các công trình thể thao phụ trợ.

- Bố trí một công viên vui chơi giải trí ở phía Tây thị trấn, tại điểm khởi đầu của tuyến đường đôi giáp với đôi pháo.

- Hình thành một làng văn hoá dân tộc có bố trí các lán, nhà sàn nhằm phục vụ cho nhân dân các dân tộc lưu trú lại trong các ngày nghỉ, ngày lễ. Trong đó có tổ chức các hoạt động sản xuất, sinh hoạt theo phong tục tập quán mang sắc thái của từng dân tộc thiểu số, khu làng này có quy mô 6 ha nằm ở phía Bắc cầu Ba Chẽ 2 (khu 7).

5.4/ Định hướng kiến trúc và cảnh quan: Tổ chức không gian cho đô thị tạo cách nhìn đẹp từ phía bờ Bắc sông làm thị trấn có thêm sức sống, hoà sức với thiên nhiên.

- Giải quyết nhà ở theo kiểu nhà vườn, bố trí xen kẽ với khu cao tầng của công trình công cộng.

- Kết hợp công trình tĩnh với công trình động trong một trung tâm tránh sự tẻ nhạt trong sử dụng.

- Chú ý tạo chiều cao tầng không che chắn nhau bằng bố cục xen kẽ. Quy định cụ thể những mảng sáng, tối hài hoà trên một trục, một khu.

- Tổ chức các khu nhà ở ven sườn đồi thấp thoáng trong cây xanh, tạo thế và dáng khiêm tốn hợp với cảnh miền núi, đồng thời cũng có những nhà điểm kiến trúc, quy mô lớn làm điểm nhấn.

6/ Quy hoạch cơ sở hạ tầng xã hội:

6.1/ Nhà ở dân cư: Chủ yếu là nhà ở có sân vườn để kết hợp làm kinh tế gia đình. Diện tích bình quân 600 m²/hộ. Tổ chức các khu dân cư mới theo 7 cụm như sau:

- Cụm 1: Vị trí đồi có Trường bổ túc cũ ở phía Tây thị trấn (quy mô 112 hộ, 450 người).

- Cụm 2: Giáp xã Đồn Đạc phía Tây Nam thị trấn (quy mô 180 hộ, 720 người).

- Cụm 3: Thuộc địa phận xã Đồn Đạc (quy mô 170 hộ, 680 người).

- Cụm 4: Khu vực quanh đồi liệt sỹ (quy mô 90 hộ, 360 người).

- Cụm 5: vùng phía Đông bệnh viện (quy mô 150 hộ, 600 người).

- Cụm 6: Phía Bắc sông Ba Chẽ gần cầu (quy mô 76, 300 người).

- Cụm 7: quy mô 106 hộ, 424 người.

Tổng số đất quy hoạch mới: quy mô 984 hộ, 3.634 người. Phân kỳ xây dựng: các cụm 2 và cụm 7 được thực hiện ở giai đoạn sau. Giai đoạn đầu phát triển cho thêm 2500 nhân khẩu.

6.2/ Công trình công cộng:

Danh mục các công trình công cộng:

STT	Danh mục công trình	Diện tích (m ²)	STT	Danh mục công trình	Diện tích (m ²)
1	Trụ sở Ủy Ban Nhân Dân	5.271	32	Công viên hồ điều hoà	19.207
2	Công An	4.998	33	Lâm trường	10.962
3	Kho bạc	2.340	34	Cầu Ba Chẽ 1	
4	Huyện uỷ	3.485	35	Bưu điện trung tâm	5.716
5	Toà án	2.064	36	Cây xăng 1	13.397
6	Nhà trẻ cũ chuyển làm nhà khách	2.542	37	Đất dự trữ phát triển cụm trụ sở	68.243
7	Đất ở hiện trạng	312.475	38	Khách sạn mi ni	5.120
8	Nhà văn hoá	3.111	39	Khu Nhà nghỉ	20.027
9	Khu vui chơi thiếu nhi	6.932	40	Khu đất dự trữ phát triển 1	31.321
10	Chợ cũ	732	41	Huyện đội	65.276
11	Chi nhánh bưu điện	1.317	42	Cầu ngầm	
12	Sân vận động cũ	3.350	43	Khu chợ phiên và SHVHDT	9.685
13	UBND Thị trấn	4.825	44	Cây xăng 2	1.300
14	Trường phổ thông cơ sở	4.437	45	Chi nhánh điện miền Đông	3.132
15	Lâm viên nhà văn hoá	19.608	46	Các TT sinh hoạt cộng đồng	
16	Nhà khách — Nhà nghỉ	3.590	47	Khách sạn	8.642
17	Trường dạy nghề	12.463	48	Bãi tắm	26.550
18	Thư viện	6.530	49	Cầu Ba chẽ 2	12.108
19	Trường dân tộc nội trú	21.521	50	Công viên	7.471
20	Trường mầm non	6.320	51	Trung tâm giống cây trồng	27.431
21	Bãi đỗ xe	4.491	52	Vườn thực nghiệm	49.668
22	Trường phổ thông trung học	1.233	53	Trạm cấp nước sinh hoạt	3.369
23	Sân vận động mới	20.366	54	Trạm phát thanh và truyền hình	6.999
24	Tượng đài liệt sỹ	19.855	55	Vườn hoa cây xanh	18.373
25	Trường phổ thông cơ sở 2	6.712	56	Trường cấp 2	9.409
26	Bệnh viện Huyện	13.883	57	Trụ sở cơ quan	6.235
27	Chợ mới	7.112	58	Trường tiểu học xã Đồn Đạc	10.556
28	Bến xe	14.733	59	Khu đất dự trữ phát triển 2	27.423
29	Trường tiểu học thị trấn	6.662	60	Khu công nghiệp địa phương	36.000
30	Nhà trẻ khu vực	48.511	61	Làng nghề thủ công	27.043
31	Cảng cá				

7/ Quy hoạch xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

7.1/ Giao thông:

- Quy hoạch cầu phía đầu Tây thị trấn.

- Các tuyến đường giao thông nội bộ tuân thủ theo quy chuẩn quy phạm: giao thông thuận lợi, ngắn nhất và đảm bảo cảnh quan kiến trúc.

Bảng thống kê các loại mặt cắt đường:

STT	Tên mặt cắt	Loại đường	Chiều dài (m)
1	Mặt cắt 2 - 2	7m - 12m - 7m	4.152
2	Mặt cắt 3 - 3	7m - 10,5m - 7m	5.052
3	Mặt cắt 4 - 4	5m - 7m - 5m	12.678
4	Mặt cắt 5 - 5	3m - 5m - 3m	3.446
5	Mặt cắt 6 - 6	5m - 7m - 3m	384
6	Mặt cắt 7 - 7	5m - 10,5m - 5m	673
7	Mặt cắt 8 - 8	10m - 10,5m - 10m	631
	Tổng		27.016

7.2/ San nền:

- Cốt san nền thấp nhất lấy +11,5 m. Đặc biệt có một số điểm do hiện trạng phải giữ lại cốt min +10,00m không ảnh hưởng lớn đến hệ thống đường khi cần cải tạo nâng cốt.

- Cốt khống chế san gạt: Căn cứ cốt đường nhựa đã có để khống chế, hướng thoát nước ra sông, phương án san lấp đảm bảo khối lượng đào và đắp ít nhất, cân bằng tại chỗ.

- Độ dốc đảm bảo thoát nước, thuận tiện cho giao thông: Trung bình 2,5%. lớn nhất 6%, nhỏ nhất 0,4%.

- Cao độ đắp trung bình: 0,55 m. Cao độ đào trung bình: 1,75 m. Tổng khối lượng đào: 82.500-m³. Tổng khối lượng đắp 81.700 m³.

7.3/ Thoát nước:

7.3.1/ Thoát nước mưa:

- Tuyến thoát nước dựa vào quy hoạch san nền và hiện trạng địa hình. Hướng thoát nước chính ra sông Ba Chẽ.

- Cống xây hộp các loại BxH=(500-1000)x(600-1200)mm: 40.000m; 1.100 hố ga các loại; 340 giếng thăm; 73 miệng xả.

7.3.2/ Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Xử lý nước thải thị trấn Ba Chẽ ở mức độ đơn giản cục bộ và tự cân bằng sinh thái, nước thải được xử lý sơ bộ tại mỗi công trình và thoát trực tiếp vào hệ thống cống chung.

- Quy hoạch nghĩa trang tại khu vực bờ Bắc sông, trên đường vào khe núi ở gần cầu Trắng và quy hoạch bãi rác thải về phía hạ nguồn sông Ba Chẽ.

7.4/ Cấp nước:

- Trước mắt sử dụng hệ thống cấp nước của thị trấn Ba Chẽ, nguồn nước lấy từ đập Khe Đá bằng phương pháp tự chảy, cấp cho một số khu Ủy Ban, Huyện Ủy, bệnh viện và một số khu dân cư ở trung tâm.

- Lâu dài: Sử dụng nước nguồn của sông Ba Chẽ, bơm lên khu xử lý và bể chứa trên đồi pháo (điểm cao +31m) để xử lý và cung cấp cho thị trấn.

- Mạng lưới cấp nước là mạng cụt phù hợp với địa hình và hiện trạng phân bố dân cư.

- Tổng lượng nước cần thiết 877,5 m³/ngày-đêm.

- Xây dựng trạm xử lý công suất 1000 m³/ngày-đêm.

7.5/ Cấp điện: Hiện tại có một tuyến cao áp 35 KV dẫn từ Mông Dương sang; hiện tại có 3 trạm hạ áp 35/0.4KV, công suất 350 KVA cung cấp cho thị trấn và một trạm 35/0.4KV, công suất 250 KVA bên xã Hải Lạng:

- Công suất tiêu thụ giai đoạn đầu: 2300KW, giai đoạn sau 7000KW.

- Quy hoạch mới 05 Trạm hạ áp 35/0.4KV, 350 KVA 5 trạm; 03 Trạm hạ áp 35/0.4KV, 250 KVA.

- Cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC (3 x 120) 6.600m.

II/ NỘI DUNG QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐỢT ĐẦU.

1/ Các Dự án cần ưu tiên:

- Nâng cấp hệ thống giao thông nội thị, tuyến đường phía Nam thị trấn, xây mới cầu cứng số 2.
- Hệ thống cấp điện thị trấn.
- Trạm cấp nước sạch và các tuyến ống chính.
- Khu các công trình giáo dục hướng nghiệp dạy nghề.
- Dự án chuẩn bị mặt bằng cho khu dân cư phía Tây Nam thị trấn và các khu dân cư khác.
- Chợ Đầm Buôn.

2/ Chính sách cơ chế và biện pháp thực hiện.

- Khuyến khích dân tự xây nhà ở theo quy hoạch.
- Thực hiện thực nghiệm mô hình kinh tế vườn ở các cụm dân cư.
- Mô hình trung tâm nghiên cứu lâm sinh.
- Phân khu các tổ, phố lại theo cụm dân cư cho hợp lý hơn.
- Huy động, phát huy sức mạnh của Nhân dân đóng góp, tham gia đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, trồng cây xanh...

Điều 2: Tổ chức thực hiện.

- Ủy ban Nhân dân huyện Ba Chẽ phối hợp với Sở Xây dựng công bố công khai quy hoạch chi tiết xây dựng thị trấn Ba Chẽ được duyệt; lựa chọn và đề xuất các Nhà đầu tư có đủ năng lực thực hiện Dự án; đề xuất phương thức triển khai xây dựng; UBND huyện Ba Chẽ chỉ đạo thực hiện cấm chỉ giới đường đỏ để quản lý, lập quy hoạch chi tiết các khu chức năng, lập dự án cụ thể từng hạng mục công trình để có kế hoạch đầu tư. Đối với các trục phố chính trung tâm yêu cầu lập thiết kế đô thị, lập điều lệ quản lý xây dựng để quản lý quy hoạch.

Điều 3: Các ông, các bà: Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và đầu tư, Tài chính, Giao thông - Vận tải; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân huyện Ba Chẽ; Giám đốc Ban Quản lý Dự án II; Thủ trưởng các ngành liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- TT Tỉnh Ủy, HĐND tỉnh (b/c).
 - CT, P1 UBND tỉnh.
 - V0, V3.
 - Như điều 3.
 - QH2, XD, GPMB, TH1.
 - Lưu: QH2, VP/UB.
- 25N-QĐ67

T/M UBND TỈNH QUẢNG NINH
K/T CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Quang Hưng