Với sự đồng ý của Khoa Xây Dựng em đã đ- ợc làm đề tài :

"GIẢI PHÁP QUẢN LÝ QHXD KHU DU LỊCH-DỊCH VỤ HỒ MẬT SƠN – THỊ XÃ CHÍ LINH – HẢI DƯƠNG"

Để hoàn thành đồ án này, em đã nhận sự chỉ bảo, h- ớng dẫn ân cần tỉ mỉ của thầy giáo h- ớng dẫn: ***Ths-Kts-Ks.Vũ Kim Long***. Qua thời gian làm việc với thầy em thấy mình tr- ởng thành nhiều và tích lũy thêm vào quỹ kiến thức vốn còn khiêm tốn của mình.

Thầy không những đã h- ớng dẫn cho em trong chuyên môn mà còn h- ớng dẫn cả phong cách, tác phong làm việc của một ng- ời kỹ s- xây dựng và quản lý đô thị trong t- ơng lai.

Em xin chân thành bày tỏ lòng cảm ơn sâu sắc của mình đối với sự giúp đỡ quý báu đó của thầy giáo h□ớng dẫn. Em cũng xin cảm ơn các thầy giáo, cô giáo trong Khoa Xây Dựng cùng các thầy, cô giáo khác trong tr□ờng đã cho em những kiến thức nh□ ngày hôm nay.

Thời gian 4 năm học tại tr- ờng Đại học đã kết thúc và sau khi hoàn thành đồ án tốt nghiệp này, sinh viên chúng em sẽ là những kỹ s- trẻ tham gia vào quá trình xây dựng đất n- ớc. Tất cả những kiến thức đã học trong 4 năm, đặc biệt là quá trình ôn tập thông qua đồ án tốt nghiệp tạo cho em sự tự tin để có thể bắt đầu công việc của một kỹ s- đô thị trong t- ơng lai. Những kiến thức đó có đ- ợc là nhờ sự h- ớng dẫn và chỉ bảo tận tình của các thầy giáo, cô giáo tr- ờng.

Em xin chân thành cảm ơn!

Hải Phòng, ngày12/10/2010

Sinh viên: Nguyễn Thuỳ Giang

I. Lý do và sự cần thiết quản lý QHXD khu du lịch- dịch vụ hồ Mật Sơn

Chí Linh là một thị xã miền núi nằm ở phía Bắc tỉnh Hải Dương, cách thành phố Hải Dương 40km, với diện tích tự nhiên 28202,78 ha. Trong đó diện tích đồi núi chiếm 40% diện tích tự nhiên. Chí Linh nằm ở khoảng giữa của hành lang quốc lộ 5 và quốc lộ 18 nối bởi tỉnh lộ 183, cạnh đầu mối vận tải đường sông nổi tiếng Lục Đầu Giang.

Theo định hướng quy hoạch phát triển không gian phường Sao Đỏ, khu vực hồ Mật Sơn cùng với hệ thống hồ Côn Sơn, hồ Bến Tắm, sân golf Chí Linh được xác định là địa điểm du lịch sinh thái, du lịch dịch vụ, vui chơi nghỉ dưỡng, điểm dừng chân trên các tuyến du lịch.

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/1000 khu du lịch, dịch vụ và dân cư Hồ Mật Sơn - huyện Chí Linh nay là thị xã Chí Linh đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt theo quyết định số 2024/QĐ-UBND ngày 05/06/2006 với tổng diện tích được quy hoạch là 96.367(ha). Sau khi được phê duyệt quy hoạch, UBND huyện Chí Linh nay là thị xã Chí Linh đã lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 và triển khai các dự án đầu tư xây dựng một số khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

- Khu nhà ở: 28,8775(ha)

- Đất xây dựng nhà ở (trong khu du lịch và dịch vụ): 3,4664(ha)

- Khu dịch vụ phát triển hỗ trợ: 9,8999(ha)

- Khu dịch vụ bơi thuyền, nhà hàng: 1,3(ha)

Riêng khu du lịch Hồ Mật Sơn đang hoàn thành các dự án đầu tư xây dựng:

- Dự án san lấp

- Dự án xây dựng đường dạo ven hồ

- Dự án xây dựng tuyến đường điện chiếu sáng, thoát nước, giao thông đường bao quanh công viên

- Dụ án trồng cây xanh dọc tuyến đường dạo quanh hồ

- Dự án xây dựng khu vực quảng trường và sân khấu phục vụ lễ hội

Còn lại 35,9880(ha) diện tích đất và mặt hồ Mật Sơn để dành xây dựng khu du lịch và dịch vụ Hồ Mật Sơn chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng là cơ sở để triển khai dự án đầu tư

Hơn thế nữa Chí Linh là một thị xã mới được công nhận theo nghị quyết của chính phủ số 09/NQ-CP ngày 12/02/2010. Nên bộ mặt đô thị của Chí Linh cần phải chỉnh trang để tạo nên một đô thị mới xanh - sạch - đẹp - hiện đại và

văn minh. Một thị xã với diện tích tự nhiên là: 28202,78 ha nhưng chưa có công viên cây xanh- mặt nước đáp ứng nhu cầu của người dân cũng như tiêu chuẩn của một đô thị mới, vì thế việc quy hoạch xây dựng một công viên đa chức năng có đủ cả cây xanh, mặt nước, các công trình dịch vụ là việc rất cần thiết. Trước mắt là phục vụ cho nhu cầu ngày càng cao của người dân khu vực sau đó là điểm dừng chân du lịch và dịch vụ nghỉ ngơi, ăn uống của khác thăm quan du lịch trong và ngoài nước.

Vì vậy việc lập quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 là cần thiết.

II. Giới thiệu chung đề tài

1. Tên đề tài : Giải pháp quản lý quy hoạch xây dựng khu du lịch-dịch vụ hồ Mật Sơn.
2. Mục tiêu quản lý quy hoạch xây dựng :

- Cụ thể hoá quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Hải Dương đến năm 2010 và tầm nhìn 2015.
- Cụ thể hoá và thực tiễn hoá quy hoạch chung xây dựng tỉnh Hải Dương đã được thủ tướng chính phủ phê duyệt.
- Cụ thể hoá quy hoạch chung xây dựng thị xã Chí Linh đến năm 2020.
- Lập được kế hoạch khai thác và sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, tạo lập một môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan phù hợp với tính chất và chức năng phục vụ của khu vực.
- Tăng thêm nguồn thu cho ngân sách tạo vốn hoàn thiện các hạng mục hạ tầng đang triển khai trong khu vực hồ Mật Sơn, góp phần giải quyết việc làm cho người lao động, tăng trưởng kinh tế xã hội khu vực

- Tạo cảnh quan mặt nước cây xanh cho thị xã Chí Linh. Khu vực hồ Mật Sơn vừa là khu du lịch - dịch vụ vừa là khu công viên cây xanh phục vụ cho nhu cầu của người dân phường Sao Đỏ cũng như toàn thị xã.

- Tạo điểm du lịch, hoạt động văn hóa, vui chơi, nghỉ ngơi đẹp, hấp dẫn mang đậm nét đặc thù của khu vực, một bước nâng cao đời sống văn hóa cho nhân dân phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh và góp phần phát triển ngành du lịch của vùng.

- Tạo cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch xây dựng theo quy hoạch và hình thành các dự án đầu tư xây dựng.

- Đánh giá thực trạng xây dựng và khả năng sử dụng quỹ đất trong ranh giới quy hoạch.

- Đề xuất các phương án cơ cấu tổ chức không gian và phân khu chức năng.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Đánh giá môi trường chiến lược.

- Tổng hợp kinh phí đầu tư.

- Đề xuất các yêu cầu và quản lý quy hoạch xây dựng.

3. Nhiệm vụ đề tài nghiên cứu quản lý QHXD

- Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quy đất dự kiến phát triển, phương án giải phóng mặt bằng …

- Xác định tính chất chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vựu thiết kế.

- Quy hoạch hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật:

⋆ Xác định mạng lưới đường giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe, hệ thống công trình ngầm, tuynel kỹ thuật.

⋆ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô các công trình trạm bơm; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật.

⋆Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện năng; vị trí, quy mô, các trạm phân phối; mạng lưới đường dây cao thế, hạ thế và chiếu sáng.

⋆Xác định mạng lưới thoát nước, vị trí quy mô công trình xử lý nước thải, nước bẩn.

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

- Thiết kế đô thị:

⋆ Nghiên cứu, xác định tầng cao xây dựng cho từng khu chức năng.

⋆ Nghiên cứu hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, chỉ giới đường đỏ, xác định cốt đường, cốt vỉa hè, cốt nền công trình. Chiều cao khống chế công trình cho từng khu chức năng.

⋆ Đánh giá tác động môi trường đô thị và đề xuất biện pháp giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường khu vực Hồ Mật Sơn.

4. Nhiệm vụ quản lý xây dựng theo quy hoạch

+ Nhiệm vụ quản lý chung

Quản lý đầu tư xây dựng, sử dụng đất đai. Cải tạo xây dựng, tôn tạo, bảo vệ cảnh quan môi trường khu vực xung quanh hồ phù hợp với quy hoạch chi tiết

tỷ lệ 1/500 khu du lịch và dịch vụ hồ Mật Sơn- thị xã Chí Linh- tỉnh Hải Dương đã được phê duyệt theo quyết định số: 880/ QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2009.

+ Nhiệm vụ quản lý cụ thể

Phân vùng quản lý kiến trúc cảnh quan: khu vực quy hoạch bao gồm hồ Mật sơn và diện tích bao quanh hồ tiếp giáp hệ thống đường bao quanh: đường Nguyễn Trãi, đường Trần Hưng Đạo và các đường nội bộ đã xây dựng

Quản lý cụ thể các khu chức năng như: mật độ xây dựng, tầng cao, kiến trúc…

Khu vực xây dựng phải kết nối với hệ thống hạ tầng của khu vực lân cận gồm: hệ thống giao thông, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện, bảo vệ môi trường, phải thống nhất với quy hoạch chung xây dựng phường Sao Đỏ.

III. Phương pháp nghiên cứu quản lý QHXD

1. Phương pháp nghiên cứu quản lý QHXD

- Dựa vào đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu du lịch và dịch vụ Hồ Mật Sơn.

- Dựa vào Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và quy hoạch hiện hành.

- Thăm quan và nghiên cứu thực địa.

- Phỏng vấn các nhà quản lý của phòng quản lý đô thị thị xã Chí Linh, ban quản lý dự án, phường Sao Đỏ và người dân xung quanh khu vực.

- Điều tra tại chỗ.

- Thu thập số liệu đã thống kê tại các đơn vị.

- Nghiên cứu và tìm hiểu thông tin trên sách, báo, internet.

2. Trình tự nghiên cứu

3. Cấu trúc đề tài : đề tài có 3 phần chính

+ Về Căn cứ pháp lý

+ Về đồ án QHCT khu du lịch- dịch vụ hồ Mật Sơn

+ Về giải pháp quản lý kiểm, soát và tổ chức thực hiện

TÓM LẠI: Đề tài " giải pháp quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch - dịch vụ hồ Mật Sơn có 3 phần chính sau:
Phần I: Các căn cứ liên quan đến quản lý quy hoạch xây dựng
Phần II: Đánh giá hiện trạng và nội dung đồ án quy hoạch chi tiết khu vực nghiên cứu.
Phần III: Đề xuất giải pháp quản lý, kiểm soát, đầu tư, tổ chức thực hiện và thanh tra, kiểm tra theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được duyệt.

NỘI DUNG ĐỀ TÀI

PHẦN I

CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ LIÊN QUAN VỀ QUẢN LÝ QHXD KHU DU LỊCH - DỊCH VỤ HỒ MẬT SƠN

I. Pháp luật chung

1. Các luật cơ bản

Luật nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005.

- Luật này quy định về sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở.

- Nhà ở theo quy định của Luật này là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.

Luật xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003, luật này quy định về: hoạt động xây dựng; quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình và hoạt động xây dựng.

Luật quy hoạch đô thị 30/2009/QH12 ngày 29/06/2009, Luật này quy định về hoạt động quy hoạch đô thị gồm lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch đô thị; tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

Luật đất đại số 13/2003/QH 11 ngày 26 tháng 11 năm 2003, luật này quy định về: quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Luật bảo vệ môi trường 52/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005, luật này quy định về: hoạt động bảo vệ môi trường; chính sách, biện pháp và nguồn lực để bảo vệ môi trường; quyền và nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong bảo vệ môi trường.

2. Các nghị định , thông tư hướng dẫn

- Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của chính phủ về quy hoạch xây dựng ngày 24 tháng 1 năm 2005, nghị định này hướng dẫn các quy định của Luật xây dựng về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng; về điều kiện đối với tổ chức và cá nhân thiết kế quy hoạch xây dựng.

- Nghị định số 11/2010/NĐ-CP của chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, ngày 24 tháng 2 năm 2010. Nghị định này quy định chi tiết một số điều của luật giao thông đường bộ về quản lý và

bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ bao gồm: đặt tên hoặc số hiệu đường bộ; quy hoạch kết cấu hạ tầng và tiêu chuẩn kỹ thuật; thẩm định an toàn giao thông; bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; sử dụng khai thác trong phạm vi đất dành cho đường bộ; trách nhiệm quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

- Nghị định số 29/2007/NĐ-CP của chính phủ về quản lý kiến trúc đô thị ngày 27 tháng 2 năm 2007, nghị định này quy định về công tác quản lý kiến trúc đô thị, quyền và trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan đến kiến trúc đô thị.

- Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2010 của chính phủ về quản lý cây xanh đô thị.

- Thông tư số 16/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của bộ xây dựng về sử đổi bổ xung thông tư 04/2008/TT-BXD về hướng dẫn quản lý đường đô thị.

- Thông tư số 09/2009/TT-BXD ngày 21 tháng 5 năm 2009 của bộ xây dựng về quy định chi tiết thực hiện một số nội dung của nghị định 88/2007/NĐ-CP ngày 28/5/2007 về thoát nước đô thị và khu công nghiệp.

3. Các quyết định, căn cứ lập quy hoạch

- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3 tháng 4 năm 2008, quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng của bộ xây dựng

- Căn cư quyết định 03/2008/QĐ-XD ngày 31/3/2008 về việc ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ về đồ án quy hoạch xây dựng.

- Căn cứ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Sao Đỏ - huyện Chí Linh nay là phường Sao Đỏ thị xã Chí Linh - tỉnh Hải Dương được UBND tỉnh phê duyệt theo quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 06/07/2009.

- Căn cứ quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/1000 khu du lịch, dịch vụ và dân cư Hồ Mật Sơn - huyện Chí Linh được UBND tỉnh phê duyệt theo quyết định số 2024/ QĐ-UBND ngày 05/06/2006.

- Căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 các dự án đầu tư xây dựng trong khu du lịch và dịch vụ Hồ Mật Sơn đã và đang triển khai xây dựng.

- Căn cứ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu du lịch và dịch vụ Hồ Mật Sơn - thị trấn Sao Đỏ - huyện Chí Linh - tỉnh Hải Dương được UBND huyện Chí Linh phê duyệt theo quyết định số: 880/ QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2009

II. Hệ thống tiêu chuẩn, quy phạm

1. Tiêu chuẩn quy phạm về QHXD đô thị - nông thôn

Thông tư 31/2009/TT-BXD ngày 10 tháng 09 năm 2009, ban hành tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng nông thôn.

Thông tư 32/2009/TT-BXD ngày 10 tháng 09 năm 2009, ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng nông thôn.

2. Tiêu chuẩn quy phạm về XD hạ tầng kỹ thuật và môi trường

- TCXDVN 104/2007 về đường đô thị và yêu cầu thiết kế, tiêu chuẩn này quy đinh các yêu cầu về quy hoạch - thiết kế, xây dựng mới, cải tạo và nâng cấp đường phố trong đô thị.

- TCXDVN 33:2006 cấp nước, mạng lưới đường ống và công trình tiêu - tiêu chuẩn thiết kế. Tiêu chuẩn này được áp dụng để thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo mở rộng các hệ thống cấp nước đô thị, các điểm dân cư nông thôn và các khu công nghiệp.

- TCVN 51:1984 về thoát nước - mạng lưới bên ngoài và công trình - tiêu chuẩn thiết kế. Tiêu chuẩn này quy định các yêu cầu thiết kế mới và thiết kế cải tạo mạng lưới thoát nước bên ngoài và công trình. Khi thiết kế hệ thống thoát nước ngoài việc phải tuân theo tiêu chuẩn này còn phải tuân theo các quy định hiện hành của nhà nước về nguyên tắc vệ sinh khi xả nước thải ra sông hồ.

- TCXDVN 333:2005 về chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị. Tiêu chuẩn này áp dụng để tính toán thiết kế, giám sát và nghiệm thu đánh giá chất lượng các công trình xây dựng hệ thống chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị.

- Nghị định số 80/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 9 tháng 8 năm 2006 về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường. Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và tiêu chuẩn môi trường; đánh giá môi trường chiến lược; đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường trong sản xuất, kinh doanh, dịch vụ; quản lý chất thải nguy hại; công khai thông tin, dữ liệu về môi trường

III. Các tài liệu căn cứ trực tiếp quản lý QHXD

1. Các nghị quyết, chương trình kinh tế - xã hội đã được chính quyền địa phương thông qua.
2. Các tài liệu đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt liên quan đến QHXD

* Phần bản vẽ

- Các bản đồ về quy hoạch chung thị trấn Sao Đỏ nay là phường Sao Đỏ.
- Các bản đồ về quy hoạch chi tiết chia lô tỷ lệ 1/500 khu dân cư hồ mật Sơn- thị xã Chí Linh.
- Các bản đồ quy hoạch chung xây dựng thị xã Chí Linh tỷ lệ 1/2500.

* Phần Văn bản

- Thuyết minh quy hoạch chung thị trấn Sao Đỏ - huyện Chí Linh(nay là phường Sao Đỏ thị xã Chí Linh).
- Thuyết minh quy hoạch chung thị xã Chí Linh tỷ lệ 1/25000.
- Thuyết minh quy hoạch chi tiết chia lô tỷ lệ 1/500 khu dân cư hồ Mật Sơn.

3. Các tài liệu, số liệu, bản đồ về quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch và dịch vụ. Do phòng quản lý đô thị- UBND thị xã Chí Linh và Ban quản lý dự án khu du lịch- dịch vụ Hồ Mật Sơn cung cấp gồm có:

* Phần bản vẽ

- Các bản đồ về quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch và dịch vụ hồ Mật Sơn- thị xã Chí Linh.

* Phần Văn bản

- Thuyết minh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch- dịch vụ hồ Mật Sơn.
- Tờ Trình, quyết định của UBND thị xã Chí Linh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch- dịch vụ hồ Mật Sơn.
- Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch- dịch vụ hồ Mật Sơn
- Nhiệm vụ thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch - dịch vụ hồ Mật Sơn.

PHẦN II

ĐÁNH GIÁ ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN VỀ ĐỒ ÁN QHCT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DU LỊCH-DỊCH VỤ HỒ MẬT SƠN

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch - dịch vụ hồ Mật Sơn - thị xã Chí Linh - Hải Dương do trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn hải Dương lập vào năm 2009, hiện tại đang được triển khai thực hiện.

A. VỊ TRÍ – LICH SỬ PHÁT TRIỂN VÀ ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC

I. Vị trí - Phạm vi - Quy mô

1. Vị trí địa lý

Cách thành phố Hải Dương: 22 Km; thủ đô Hà Nội: 66 km về phía Đông bắc, nằm ở ngã ba giữa đường 18 và đường 183, gần tả ngạn sông Thái Bình. Cách Đông Triều - Quảng Ninh: 19 Km, cách Côn Sơn (Di tích lịch sử cấp quốc gia): 5 Km; Đền Kiếp Bạc: 10 Km; Đền Cao: 5 Km. Đền Chu Văn An: 4Km (Di tích quốc gia).

2. Phạm vi ranh giới

Khu du lịch và dịch vụ Hồ Mật Sơn nằm ở phía Nam phường Sao Đỏ

- Phía Bắc giáp đường Trần Hưng Đạo.

- Phía Nam giáp đường khu dân cư Hồ Mật Sơn.

- Phía Đông giáp đường dân cư quy hoạch mới.

- Phía Tây giáp đường Nguyễn Trãi(quốc lộ 18) và đường dân cư quy hoạch mới.

3. Diện tích đất đai

Tổng diện tích đất trong giới hạn nghiên cứu là 35,9880 (ha). Trong đó có 21,6420(ha) là diện tích khu vực lòng hồ không lập quy hoạch chi tiết 1/500. Vậy tổng diện tích đất lập quy hoạch chi tiết 1/500 là 14,3095(ha).

II. Lịch sử hình thành và phát triển

1. Lịch sử hình thành

Cùng với sự hình thành của thị trấn Sao Đỏ thì hồ Mật Sơn đã được hình thành từ rất lâu rồi. Đó là một con hồ lớn với diện tích khoảng 30 ha, thuộc địa phận của thị trấn Sao Đỏ và xã Chí Minh. Nó là con hồ lớn phục vụ tưới tiêu cho khu đất ruộng của thị trấn Sao Đỏ, giáp quốc lộ 18 và tưới tiêu cho khu đất ruộng của xã Thái Học. Ngoài ra hồ còn là nơi cho đấu thầu để thả cá. Và chứa nước thải của các khu dân cư xung quanh.

Nước của hồ chủ yếu là nước thải ra từ khu dân cư của phường Sao Đỏ, một phần là nước chảy ra từ đập Khanh Cùng và ao của trường quân sự quân khu III.

2. Quá trình phát triển

Cùng với quá trình phát triển của Đất Nước, của tỉnh Hải Dương, cũng như Chí Linh. Chí Linh trước kia là một vùng sơn cước, là nơi diễn ra nhiều trận đánh lịch sử chống quân xâm lược, là nơi nuôi dưỡng nhiều anh hùng dân tộc như Hưng Đạo Vương Trần Quốc Tuấn, nhiều danh nhân văn hoá nổi tiếng: Nguyễn Trãi, thầy giáo Chu Văn An, bà chúa Sao Sa Nguyễn Thị Duệ. Chí Linh ngày nay là một vùng đất địa linh nhân kiệt, đang từng bước đi lên sánh vái với sự phát triển hùng mạnh của Đất Nước.

Cùng với quá trình phát triển thì hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kinh tế, văn hoá, chính trị ngày càng được coi trọng. Ngoài việc nâng cao tinh thần vật chất thì Đảng bộ thị xã Chí Linh còn chú trọng về mặt tinh thần của người dân.

Dự án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch - dịch vụ hồ Mật Sơn được phê duyệt và đi vào triển khai thực hiện từ cuối năm 2009 là bước đột phá mới góp phần nâng cấp thị trấn Sao Đỏ lên đô thị loại IV, huyện Chí Linh lên thị xã Chí Linh.

Trước khi dự án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch và dịch vụ hồ Mật Sơn được phê duyệt thì trước đó UBND huyện Chí Linh đã phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Hồ Mật Sơn. Bước đầu đã đền bù giải phóng mặt bằng xong toàn bộ phần đất ruộng của thị trấn Sao đỏ (khu đất ruộng giáp đường Trần Hưng Đạo và quốc lộ 18), phần đất ruộng của thôn Chùa Vần- xã Chí Minh. Và cải tạo hồ Mật Sơn, xây dựng kè đá xung quanh hồ với diện tích lòng hồ cả kè đá là 21,642ha.

Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư hồ Mật Sơn là cơ sở, là tiền đề cho quá trình phát triển để lập dự án quy hoạch chi tiết khu du lịch - dịch vụ hồ Mật Sơn. Với chức năng vừa là khu du lịch - dịch vụ vừa là một công viên đa chức năng.

III. Đặc điểm điều kiện tự nhiên

1. Địa hình

Đặc điểm địa hình là khu vực lòng chảo, xung quanh là các cụm đồi bao bọc, địa hình thấp dần từ Tây Bắc xuống Đông Nam.

- Khu vực xây dựng chạy xung quanh Hồ Mật Sơn hiện đã san lấp, cao độ trung bình: +6,0m

Cao nhất là: +7,5m

Thấp nhất là: +5,75m

- xung quanh hồ đã có kè đá:
  - ✓ Cao độ mặt kè trung bình: +6,2m
  - ✓ Cao độ mặt kè thấp nhất: +6,15m
  - ✓ Cao độ mặt kè cao nhất: +6,44m
  - ✓ Cao độ đáy hồ trung bình: +0,3m
- Hệ thống đường bao quanh khu vực có:
  - ✓ Đường Trần Hưng Đạo cao độ tim đường trung bình: +7,7m
  - ✓ Đường Nguyễn Trãi cao độ tim đường trung bình: +8,5m
  - ✓ Đường dân cư bao quanh cao độ tim đường trung bình: +6,8m

2. Khí hậu

Vị trí quy hoạch nằm trong vùng châu thổ Sông Hồng, chịu ảnh hưởng của khí hậu nhiệt đới gió mùa nóng ẩm; mùa hè nóng chịu ảnh hưởng của gió Đông Nam và gió Nam ẩm ướt, mùa đông lạnh khô chịu ảnh hưởng của gió Mùa Đông Bắc khô hanh.

- Nhiệt độ trung bình trong năm: 26°C
- Nhiệt độ trung bình cao nhất : 31°C
- Nhiệt độ trung bình thấp nhất: 7,5°C
- Độ ẩm trung bình: 75% - 90%
- Lượng mưa trung bình trong năm 2000mm

3. Thủy văn

Toàn bộ khu vực nghiên cứu nằm trong vùng chịu ảnh hưởng của chế độ thủy văn sông Phả Lại. Lưu lượng nước trung bình là 286m^3/s. mùa khô nhất với lưu lượng 181m^3/s.

- Mực nược cực đại: +8,09m

- mực nước cực tiểu: 1,44m

Sông phả lại

4. Địa chất công trình, địa chất thủy văn

Đất khu vực được hình thành từ 2 nhóm đất chính là: đất đồi núi được hình thành tại chỗ và đất do phù xa sông bồi dắp

Phổ biến từ trên xuống là lớp đất sét và sét cát dày 4 – 18m

Mực nước ngầm thấp dao động từ 9 – 27m

IV. Đặc điểm hiện trạng sử dụng đất - hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật -môi trường.

1. Hiện trạng sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất hiện trạng(gồm cả lòng hồ)

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m2)	TỶ LỆ (%)
1	Đất trống	137.888	38,31
2	Đất mặt nước và kè hồ	216.420	60,14
3	Đất trạm khoan nước ngầm	368	0,10
4	Đất xây dựng đường dạo	5.204	1,45
Tổng Cộng		**359.880**	**100**

Bảng cơ cấu sử dụng đất hiện trạng(không kể lòng hồ)

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m2)	TỶ LỆ (%)
1	Đất trống	137.888	96,12
2	Đất trạm khoan nước ngầm	368	0,26
3	Đất xây dựng đường dạo	5.204	3,62
Tổng Cộng		**143.460**	**100**

2. Hiện trang xây dựng công trình

Trong khu vực quy hoạch đã xây dựng các hạng mục:

- Kè đá toàn bộ bờ hồ với chiều dài kè 2300m bao quanh hồ có diện tích 216420$m^{2.}$

Nhưng việc kè đá đã được làm từ lâu, chưa có người bảo dưỡng thường xuyên lên 1 số chỗ đã bị vỡ và cỏ thì mọc rất nhiều trong các khe đá nứt làm mất mỹ quan của hồ.

Kè đá bị vỡ

- Tuyến đường dạo ven hồ kết cấu lát gạch tự chèn rộng 2,5m có bloc xi măng 2 bên đường, tổng chiều dài là 2300m. nhưng đã được làm từ lâu, ít người đi lại lên cỏ mọc rất nhiều một số chỗ còn bị ngập nước vào những hôm trời mưa.

Đường dạo lát gạch bloc tự chèn

Cỏ mọc nhiều, nước ngập chảy qua đường

- Trồng cây xanh hai bên hồ chủ yếu là cây liễu, cây phượng với tổng số cây đã trồng là 176 cây. Khoảng cách giữa các cây được trồng không đều trung bình là 4m/ cây.

- Tại khu vực có 1 trạm giếng khoan nước ngầm với diện tích 368m^2 gồm: Trạm bơm, giếng khoan, cống dẫn nước thô về trạm xử lý. Trạm giếng

khoan này cùng với 2 trạm giếng khoan khác đảm bảo cấp nước thô cho trạm cấp nước phường Sao Đỏ có công suất 4000m^3/ng.

Trạm giếng khoan nước ngầm.

3. Hiện trạng công trình hạ tầng kỹ thuật – môi trường

3.1. Hiện trạng giao thông

3.1.1. Giao thông đối ngoại

Đã xây dựng hệ thống đường bao của khu vực nhà ở cùng hệ thống thoát nước mặt, nước thải, hệ thống cấp điện:

Đường phía Nam giáp khu đô thị mới hồ Mật Sơn chưa được đổ nhựa

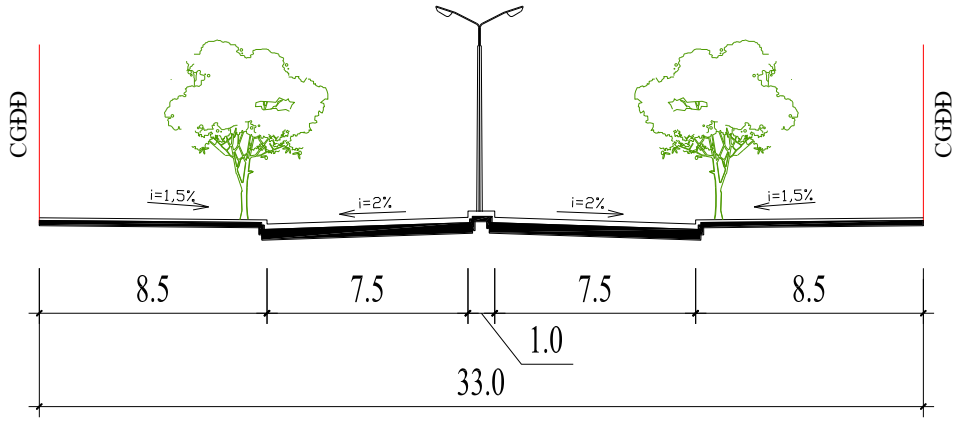
Đường phía Tây hồ đã hoàn thành với chiều rộng 17m(5+7+5)

Nhưng do xe chở vật liệu đi lại nhiều đã làm một số chỗ bị hỏng, có một cây cột điện cao thế vẫn chưa được di chuyển rất nguy hiểm khi xe đi qua đường.

Đường bị hỏng *Cột điện cao thế nằm dưới lòng đường*

- Đường Nguyễn Trãi(quốc lộ 18) giáp khu đất quy hoạch về phía Tây có quy mô 33m(8.5+7.5+1+7.5+8.5) mặt đường đã trải nhựa.(mặt cắt 2-2)

Đường Nguyễn Trãi (Quốc lộ 18)



MẶT CẮT 2-2

- Đường Trần Hưng Đạo giáp khu đất quy hoạch về phía Bắc với quy mô 17,5m.

Đường Trần Hưng Đạo

- Ba tuyến đường phía Đông, Tây và Nam khu đất quy hoạch có quy mô 17,5m(5+7.5+5) và 15.5m(5+7.5+3), mặt đá cấp phối có bloc.

- Tuyến cống thoát nước mặt D800 nằm giữa đường bao phía đông Hồ Mật Sơn.

- Điện chiếu sáng và điện hạ áp

- Tuyến cống cấp nước sạch ∅160 chạy dưới đường 18(đường Nguyễn Trãi

3.1.2. Giao thông đối nội

- Xây dựng tuyến đường dạo chạy ven hồ, mặt đường rộng 3m, tổng chiều dài 2300m.

- Đang xây dựng đường bao quanh khu vực quy hoạch kết cấu nhựa thấm nhập, vỉa hè lát gạch tự chèn rộng 5m.

Kết cấu: lát gạch bloc tự chèn, có bloc xi măng 2 bên.

3.2. Hiện trạng cấp nước

Trong phạm vi quy hoạch đã có hệ thống cấp nước sạch, nước sạch được lấy từ nhà máy nước phường Sao Đỏ với công suất giai đoạn 1 là 4000m^3/ng.đ, để phục vụ cho dân cư phường Sao Đỏ

3.3. Hiện trạng thoát nước

Xung quanh khu vực hồ đã xây hệ thống đường cống thoát nước mặt D300 thu nước mưa từ đường bao và hệ thống hố ga xả xuống hồ. Chiều dài tổng cộng là 1700m với 50 hố ga có kích thước 600x600. 3 tuyến cống nước của phường xuống hồ là: 3 cống D1250, 2 cống D1500, 2 cống D1250. Nhưng hiện tại các hố ga thu nước xả xuống hồ hầu như không có lắp đậy hoặc có lắp nhưng không đậy để rác rơi xuống dưới hố làm tắc các hố ga:

Hố ga không có lắp để rác rơi xuống dưới hố

Hồ Mật Sơn vừa là hồ điều hòa cho hệ thống thoát nước vừa là hồ chứa nước tưới tiêu cho khu ruộng của phường Thái Học. Việc điều tiết lưu lượng nước trong hồ sẽ thông qua của phai chắn của tuyến cống và xả ra mương vào kênh Phao Tân – An Bài rồi đổ ra sông Kinh Thầy. Mùa mưa có trạm bơm An Bài hoạt động. Đập tràn có cao độ:+4,3m.

3.4. Hiện trạng cấp điện

Khu vực còn tồn tại đường dây điện 35KV chạy cắt qua hồ. Tuyến này đã có dự án di chuyển ra ngoài khu vực quy hoạch.

Tuyến đường điện 35KV chạy qua hồ.

- Điện chiếu sáng: hệ thống đèn chiếu sáng đã xây dựng dọc theo tuyến đường bao quanh khu vực quy hoạch.

Bảng thống kê hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

STT	THIẾT KẾ KỸ THUẬT	ĐẶC TÍNH KỸ THUẬT	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	Đường dây 35KV hiện trạng	AC70	M	1100
2	Cống tràn thoát nước D300	Cống BTCT	M	1700
3	Hố ga thu nước	Kích thước 600x600	Cái	50

3.5. Hiện trạng môi trường khu vực quy hoạch

- Khu du lịch và dịch vụ hồ Mật Sơn được quy hoạch với chức năng phục vụ du lịch, là điểm dịch vụ, cảnh quan, là nơi nghỉ ngơi của khách du lịch, nhân dân thị xã Chí Linh và phường Sao Đỏ. Ngoài chức năng quan trọng trong hệ thống tiêu thoát nước của khu vực, khu vực chứa nước phục vụ nông nghiệp.

- Hiện tại, khi các dự án đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước, giao thông chưa hoàn thiện, khu vực hồ trở thành nơi lưu chứa toàn bộ nước thải chưa được xử lý của cả khu vực phía Tây Bắc phường Sao Đỏ. Môi trường nước hồ ô nhiễm nặng ảnh hưởng không khí, sức khỏe người dân khu vực. Các dự án đã và đang đầu tư chưa giải quyết vấn đề thu gom toàn bộ nước thải hiện đang xả xuống lòng hồ để đưa về trạm xử lý (trước mắt đưa ra mương).

- Mặt khác mặt bằng được san lấp nền bằng cát, không có cây xanh ngăn cản gió bụi gây ô nhiễm môi trường.

- Trong đợt nắng nóng vừa qua kèm theo mất điện liên tục người dân đã ra bờ hồ ngồi dưới gốc cây hóng mát thì không thể tránh khỏi hiện tượng vứt rác bừa bãi xung quanh hồ, rác thải chủ yếu là các túi li lông đựng đồ ăn, uống và các chai lọ đựng nước, vỏ hộp sữa chua…

Rác thải được người dân vứt bừa bãi xung quanh hồ

- Ý thức của người dân xung quanh khu vực cũng còn kém. Một số hộ gia đình vẫn mang rác thải sinh hoạt ra đổ tại khu vực rất mất mĩ quan và gây mùi khó chịu.

Rác thải sinh hoạt của người dân đổ gần hồ.

- Nước thải của khu dân cư thải trực tiếp ra hồ Mật Sơn, nước thải vẫn chưa được xử lý gây mùi rất hôi thối nhất là vào những hôm trời nắng nóng, mùi bốc lên rất khó chịu gây ảnh hưởng đến môi trường không khí và còn gây hiện tượng cá chết nổi trên mặt hồ.

Nước thải sinh hoạt chưa qua xử lý gây mùi khó chịu đã đổ thẳng xuống hồ

Hiện tượng cá chết *Nước hồ tại miệng cống rất bẩn*

Nội dung bảo vệ môi tr- ờng mà quy hoạch cần giải quyết là:

-Thu gom toàn bộ n- ớc thải đang đổ xuống hồ đ- a về trạm xử lí đảm bảo vệ sinh lòng hồ.

- Đặt một số thùng rác công cộng để người dân cũng như khách du lịch khi đi dạo quanh hồ có chỗ để bỏ rác theo quy định. Tránh hiện tượng vứt rác bừa bãi làm mất cảnh quan của hồ.

- Quy hoạch cây xanh, sân v- ờn, tiểu cảnh để tạo môi tr- ờng cảnh quan xanh, sạch, đẹp. Không gian thoáng đạt và hấp dẫn.

B. GIỚI THIỆU VỀ QH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CỦA KHU DU LỊCH – DỊCH VỤ HỒ MẬT SƠN.

I. Phân khu chức năng khu du lịch

1. Các khu chức năng chủ yếu

1.1. Khu quảng trường lễ hội.

Hình thành quảng trường sinh hoạt, văn hoá cộng đồng, hội họp, lễ hội, bãi đỗ xe kết hợp cảnh quan khu vực ở vị trí giáp đường Trần Hưng Đạo và đường Nguyễn Trãi.

1.2. Khu các công trình du lịch-dịch vụ.

Ở phía Đông khu vực hồ tập trung xây dựng các công trình gồm: nhà hàng, dịch vụ vui chơi giải trí, dịch vụ cắt tóc, sách báo, thời trang, bán hàng lưu niệm và đặc sản truyền thống của khu vực

1.3. Khu cây xang, nghỉ ngơi, vui chơi giải trí, thể dục thể thao.

Dải đất viền quanh hồ giáp đến đường bao của khu dân cư là khu vực chính của khu vực quy hoạch, tính chất như công viên nhỏ gồm: khu vui chơi động của thiếu nhi, khu nghỉ ngơi tĩnh, khu thể dục thể thao kết hợp với hệ thống đường dạo, cảnh quan.

2. Các khu chức năng chính trong ranh giới lập quy hoạch

- Khu quảng trường lễ hội
- Khu vui chơi trẻ con, thể thao dưới nước
- Khu nghỉ ngơi yên tĩnh
- Khu dịch vụ
- Khu thể thao
- Khu hồ Mật Sơn

3. Các khu vực cấm.

- Khu vực bảo vệ các công trình đường bộ: đường theo chỉ giới đường đỏ.
- Khu vực bảo vệ trạm nước giếng khoan nước sạch: với bán kính 25m, cấm xây dựng công trình, đào giếng sâu, đổ rác, đào hố vôi.

- Khu vực bảo vệ nguồn cấp nước tối thiêu: 0,5m

- Hành lang bảo vệ lưới điện cao áp:
  - Đường dây trên không với điện áp:
    Đường 220- 230KV: 6m (về mỗi phía)
    Đường 110- 132KV: 4m (về mỗi phía)
    Đường điện 35- 66KV: 4m (về mỗi phía)
  - Đường điện ngầm
  - Cáp điện và cáp thông tin
  < 1KV và điện chiếu sáng: 0,5.
  >= 10KV ÷35KV : 10m

II. Qh sử dụng đất

1. Các loại đất trong khu vực quy hoạch

1.1.Khu quảng trường lễ hội:

Quảng trường lễ hội là điểm phục vụ văn hóa, chính trị của thị xã, phường và khách du lịch. Trong khu vực có tổ chức sân khấu biểu diễn ngoài trời và một số công trình phụ trợ, công trình kiến trúc đặc trưng khu du lịch: Nhà điều hành, lầu ngắm cảnh, đài phun nước, và đặc biệt quảng trường lớn rộng: 23.836m^2 có sức chứa đến hàng vạn người.

1.2. Khu vui chơi trẻ con, thể thao dưới nước

khu vui chơi trẻ con

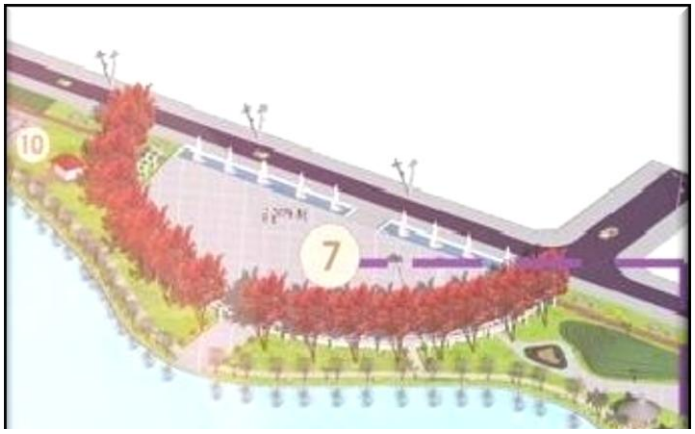
khu thể thao dưới nước

Là khu vực động gần sát quảng trường chính, tập trung hoạt động vui chơi của thiếu nhi: khu các trò chơi(đu quay, tàu lượn, nhà ma…), khu vui chơi điện tử, khu thể thao dưới nước(bể bơi, cầu trượt…), tổng diện tích là 10.008m^2

2.3. Khu nghỉ ngơi ngắm cảnh yên tĩnh

Quy hoạch chủ yếu khu vực phía Đông, Tây hồ. khu vực tổ chức nhiều tiểu cảnh sinh động(chòi nghỉ, vườn cảnh kết hợp hồ cảnh quan,suối nhân tạo, bàn ghế đánh cờ …). Trong khu vực này trồng những cây mang tính tĩnh lặng, tâm linh như: tre cảnh, si, trúc, đa… tổng diện tích khu này là 23.800m^2

2.4. Khu thể dục thể thao



Tổ chức tập trung ở phía Nam hồ. Khu này có một quảng trường nhỏ rộng 0,45ha có thể tổ chức các hoạt động quy mô nhỏ. Xung quanh quảng trường bố trí nhiều sân chơi thể thao nằm cách xa hồ để đảm bảo an toàn, không cắt ngang các dòng người đi dạo ven hồ. Tổng diện tích cả khu là 16.100m^2.

2.5. Khu dịch vụ

Trong khu vực có bố trí một khu dịch vụ gồm: giải khát, quầy bán hoa, đồ lưu niệm, chụp ảnh, vui chơi giải trí trong nhà… Tổng diện tích khu là 8.600m^2.

2.6. Khu hồ Mật Sơn

Có tổng diện tích lòng hồ đã kè là 212.518m^2. Giữa hồ có 1 lầu ngắm cảnh đi vào từ quảng trường lễ hội để tạo điểm nhấn cho không gian quảng trường.

Xung quanh hồ cạnh kè đá được trồng cây để tạo cảnh quan đẹp và đảm bảo an toàn cho người đi quanh tuyến đường dạo ven hồ. các điểm tiếp xúc với hồ đều có lan can .

Diện tích mặt nước rộng

Lòng hồ rộng là nơi tổ chức vui chơi(bơi thuyền, đạp vịt, bắn pháo hóa, sân khấu múa rối nước…)

2. Các chỉ số sử dụng đất chung.

Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất
(gồm cả diện tích hồ Mật Sơn)

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m2)	TỶ LỆ (%)
1	Đất quảng trường	23.836	6,62
2	Đất sân chơi, thể thao	13.535	3,76
3	Đất cây xanh, thảm cỏ	58.080	16,14
4	Đất mặt nước	216.750	60,23
5	Đất đường dạo cũ	4.838	1,34
6	Đất đường dạo mới	12.617	3,50
7	Đất đường nhựa thấm nhập	8.967	2,49
8	Đất vỉa hè	5.600	1,56

9	Đất bến xe	1.633	0,45
10	Đất vui chơi, giải trí	13.021	3,62
11	Đất trạm khoan nước ngầm	354	0,1
12	Đất nhà WC công cộng	243	0,07
13	Đất nhà điều hành	406	0,11
Tổng Cộng		**359.880**	**100**

Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất
(trừ diện tích hồ Mật Sơn)

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m2)	TỈ LỆ (%)
1	Đất quảng trường	23.836	16,65
2	Đất sân chơi, thể thao	13.535	9,46
3	Đất cây xannh, thảm cỏ	58.080	40,58
4	Đất đường dạo cũ	4.838	3,38
5	Đất đường dạo cũ	12.617	8,82
6	Đất đường nhựa thấm nhập	8.967	6,51
7	Đất vỉa hè	5.600	3,66
8	Đất bến xe	1.633	1,14
9	Đất vui chơi, giải trí	13.021	9,10
10	Đất trạm khoan nước ngầm	354	0,25
11	Đất nhà WC công cộng	243	0,17
12	Đất nhà điều hành	406	0,28
Tổng Cộng		**143.130**	**100**

III. Quy hoạch kiến trúc - cảnh quan khu du lịch

3.1. Nguyên tắc

- Đảm bảo cơ cấu sử dụng đất khu vực hồ Mật Sơn theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/1000 đã được phê duyệt, có điều chỉnh song đảm bảo tính chất, chức năng của khu vực quy hoạch.
- Phân khu chức năng đảm bảo tính chất của đồ án là khu du lịch - dịch vụ - nghỉ ngơi.
- Liên kết hữu cơ các cơ cấu quy hoạch thành tổng thể kiến trúc cảnh quan hài hào và kết nối với đô thị tạo được không gian sống động, thống nhất quy hoạch chung, quy hoạch khu vực.
- Khai thác tôn tạo hồ Mật Sơn phục vụ cảnh quan đồng thời đảm bảo chức năng là hồ điều hoà trong hệ thống thoát nước của khu vực và chức năng tưới tiêu cho khu canh tác phường Thái Học

3.2. Tính chất khu vực quy hoạch

Là khu du lịch - dịch vụ và cảnh quan mang đậm nét truyền thống dân tộc, là điểm dừng chân hấp dẫn của các tua du lịch và điểm nghỉ ngơi, vui chơi giải trí của cư dân Sao Đỏ cũng như các phường, xã lân cận.

3.3. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc

- Toàn công viên được nối bởi hệ thống đường dạo có tới khoảng 1/3 tuyến đảm bảo thông thoáng. Chiều rộng đường dạo trung bình là 2,5m, có những khu vực đông người tập trung thì tổ chức rộng đến 10m.
- Không gian công viên tiếp xúc với khu vực lân cận là khu mở, chỉ ngăn cách bằng hệ thống cây bụi chắn hoặc lan can rất thấp(có thể bước qua).
- Các điểm nhấn trọng tâm là các tiểu cảnh(hồ phun nước, chòi nghỉ, lầu ngắm cảnh, công trình dịch vụ…) được tổ chức tại các dải đất rộng.
- Toàn bộ kiến trúc ven hồ đảm bảo tạo không gian thoáng đãng, bên ngoài đều nhìn thấy mặt hồ (không xây dựng các công trình cao lớn đặt che chắn tầm nhìn ra hồ).
- Quảng trường lễ hội là khu trọng tâm có hai trục chính hướng ra đường 18 và đường Trần Hưng Đạo. Tại lối vào quảng trường đều mở rộng mặt cắt đường tạo không gian hoành tráng và đảm bảo giao thông tiện lợi.
- Thay đổi cao độ nền, màu sắc và chất liệu của các nền sân, đường dạo để tạo nên các không gian sinh động.
- Cây xanh trồng theo chủ đề của từng khu vực:

+ Khu động: Trồng các loại cây cỏ có nhiều màu sắc sặc sỡ như: cây lá đỏ, là xanh, lá vàng, tía tô cảnh, thài lài tía…

+ Khu tĩnh: Trồng các cây cổ thụ, mỗi loại thành từng vườn như: vườn trúc, thông, hoàng lan, tùng, bách, si, xanh …

+ Khu vực sân chơi thể thao: Trồng các loại cây thân thẳng, gọn, ít rụng lá: cây cau vua, cau ta, cọ…

3.4. Bố trí cụ thể các công trình kiến trúc

- Phía ngoài quảng trường lễ hội giáp đường Trần Hưng Đạo là cổng chính hoành tráng, kiến trúc mang đặc trưng vùng lễ hội (dân tộc kết hợp hiện đại).
- Nhà quản lý công viên kết hợp nhà phục vụ sân khấu biểu diễn, có kiến trúc hình tròn với các đường cong nhẹ nhàng, hài hoà với khu vực quảng trường.
- Khu vực thiếu nhi: công trình có hình khối phong phú, vui nhộn, màu sắc tươi sáng.
- Khu nghỉ ngơi: nhà nghỉ, nhà dịch vụ chủ yếu sử dụng kiến trúc hình khối hình tròn để kết hợp hài hoà với các tiểu cảnh vườn sân.
- Các tiểu cảnh sân vườn, hồ nước: hình khối đa dạng, phong phú phù hợp tính chất sử dụng của từng khu vực.

Bảng tổng hợp các loại cây trồng trong công viên

STT	HẠNG MỤC	ĐẶC ĐIỂM	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
1	Cây lộc vừng	Cao 15-30m, tán rộng 8m, hoa vàng	Cây	50
2	Cây dái ngựa	Cây bóng mát, cao 15m. tán rộng 8m	Cây	5
3	Cây sấu	Cây bóng mát, cao 15m. tán rộng 8m	Cây	35
4	Cây phượng hoa đỏ	Cây bóng mát, cao 15m. tán rộng 8m	Cây	32
5	Cây sao đen	Cây bóng mát, cao 15m. tán rộng 8m	Cây	48
6	Cây muồng hoàng yến	Cây bóng mát, cao 15m. tán rộng 8m	Cây	45
7	Cây muồng đen	Cây bóng mát, cao 15m. tán rộng 8m	Cây	6
8	Cây đa	Cây bóng mát, cao 15m. tán rộng 8m	Cây	4
9	Cây bách tán	Cây bóng mát, cao 15m. tán rộng 6m	Cây	55
10	Cây thông	Cây bóng mát, cao 15m. tán rộng 6m	Cây	98
11	Cây hoa sữa	Cây bóng mát, cao 11m. tán rộng 6m	Cây	34
12	Cây bằng lăng	Cây bóng mát, cao 8m. tán rộng 5m	Cây	28

13	Cây ngọc lan	Cây bóng mát, cao 8m. tán rộng 5m	Cây	12
14	Cây muống hoa đào	Cây bóng mát, cao 8m. tán rộng 5m	Cây	28
15	Cây hoàng lan	Cây bóng mát, cao 6m. tán rộng 4m	Cây	28
16	Cây tùng	Cây bóng mát, cao 8m. tán rộng 7m	Cây	32
17	Cây dừa nước	Cây bóng mát, cao 5m. tán rộng 4m	Cây	51
18	Cây liễu hoa đỏ	Cây bóng mát, cao 5m. tán rộng 4m	Cây	105
19	Cây liễu xanh	Cây bóng mát, cao 5m. tán rộng 4m	Cây	63
20	Cây lá móng bò	Cây bóng mát, cao 5m. tán rộng 4m	Cây	239
21	Cây si	Cây bóng mát, cao 5m. tán rộng 4m	Cây	27
22	Cây trúc cảnh	Trồng từng khóm, cao 6m, rộng 6m	Cây	48
23	Cây tre	Trồng từng khóm, cao 8m, rộng 6m	Cây	28
24	Cây cau vua	Cây thân mản, tán rộng 2,5m	Cây	244
25	Cây cau ta	Cây thân mảnh, cao 8m, tán rộng 2,5m	Cây	80
26	Cây cọ cao	Cây cao khoảng 4m, tán rộng 3m	Cây	132
27	Cây tùng tháp	Cây thấp,cao 1,2m, tán rộng 60cm	Cây	150
28	Cây ngâu	Cây thấp. cao 60cm, tán rộng 60cm	Cây	182
29	Cây chuối cảnh	Cây thấp, cao 1,5m, tán rộng 1m	Cây	62
30	Cây vạn liên thanh	Cây thấp, cao 80cm, tán rộng 60cm	Cây	88
31	Cây hình con giống	Dùng các loại cây si cảnh tạo hình	Cây	24
32	Cỏ lá tre		M^2	54.080
33	Cỏ nhật		M^2	2.900
34	Khóm cây lá màu	Trồng cây cao khoảng 40-	M^2	1.100

		60cm		

3.5. Ý tưởng tổ chức không gian

Ở một số khu vực đặc thù, các công trình tiêu biểu trong đồ án quy hoạch

✓ **Khu vực quảng trường lễ hội**

Ý tưởng hình tròn cho sân lễ hội và sân khấu biểu diễn tạo nên không gian sinh hoạt đậm nét truyền thống với 2 trục đối xứng hướng về hai mặt: Phía Đông đối diện với hội trường trung tâm văn hoá của thị xã, trục đối xứng cắt qua toàn bộ quảng trường được mở rộng từ tuyến đường Nguyễn Trãi(quốc lộ 18) vào qua bể và đài phun nước vào tâm sân khấu ngoài trời. Phía Bắc đối diện đường Trần Hưng Đạo trục đối xứng từ cổng cắt qua tâm sân tròn lễ hội vào tâm lầu ngắm cảnh hình tròn được tổ chức đối diện với cổng chính để tạo cảm giác tâm linh hướng về cội nguồn, về vùng đất địa linh nhân kiệt Chí Linh. Dải cây xanh bao quanh quảng trường tạo cảm giác ấm cúng, sinh động.

✓ **Khu vui chơi trẻ em, thể thao dưới nước**

Là khu động kết nối với quảng trường bằng trục đường lớn(10m), có sắc màu sáng, tạo cảm giác phấn chấn. Các trò chơi phong phú, hiện đại, sống động mang tình giáo dục cao.

✓ **Khu nghỉ ngơi yên tĩnh**

Không gian biến đổi từ cao độ mặt bằng(đắp một số đồi) các chi tiết tiểu cảnh (đường dải sỏi, hồ, suối nhỏ, các sân nghỉ hình tròn, vuông…) và nhất là phối kết hợp với các loại cây trồng theo từng chức năng trong khu

C. QH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU DU LỊCH – DỊCH VỤ HỒ MẬT SƠN.

I. Quy hoạch giao thông

1. Văn bản pháp lý, tiêu chuẩn thiết kế

Thiết kế giao thông theo TCVN 4054:2005 về đường ô tô- yêu cầu thiết kế. Tiêu chuẩn này quy định các yêu cầu về thiết kế xây dựng mới, cải tạo và nâng cấp đường ô tô. Các đường chuyên dụng như: đường cao tốc, đường đô thị, đường công nghiệp, đường lâm nghiệp và các loại đường khác được thiết kế theo các tiêu chuẩn ngành. Có thể áp dụng các cấp đường thích hợp trong tiêu chuẩn này khi thiết kế đường giao thông nông thôn.

Quy phạm thiết kế đường phố, đường, quảng trường đô thị (20TCN104-83)

2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của các tuyến đường quy hoạch

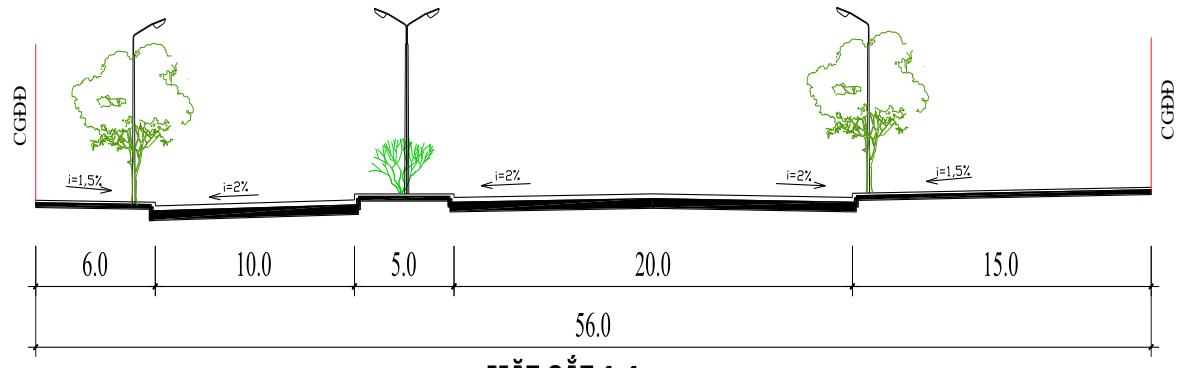
- Độ dốc dọc tối đa của tuyến đường i_{max}=8%.
- Độ dốc ngang đường i=2%.
- Bán kính bờ vỉa tại các ngã 3, ngã 4 là R=8-25m.

3. Quy hoạch giao thông

Giao thông đối ngoại

- Đường Nguyễn Trãi(quốc lộ 18) đoạn tiếp giáp với khu vực bãi xe và quảng trường lễ hội có quy mô hiện tại là 33m sẽ được mở rộng về phía Nam để tổ chức thành bãi đỗ xe có diện tích 1633m^2. Phần đường thông với khu vực quảng trường công viên mở rộng 20m, chiều dài đoạn đường này là 80m.

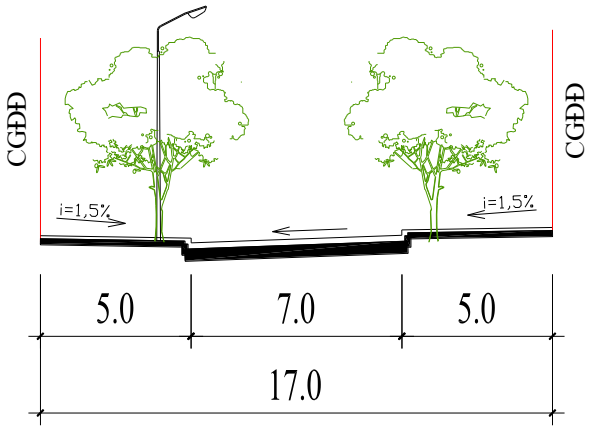
- Đường Trần Hưng Đạo đoạn tiếp giáp với công viên có quy mô 17,5m sẽ được mở rộng thành 56m (6+10+5+20+15) mặt cắt 1-1. Khu vực cổng vào rộng 56m (6+50).



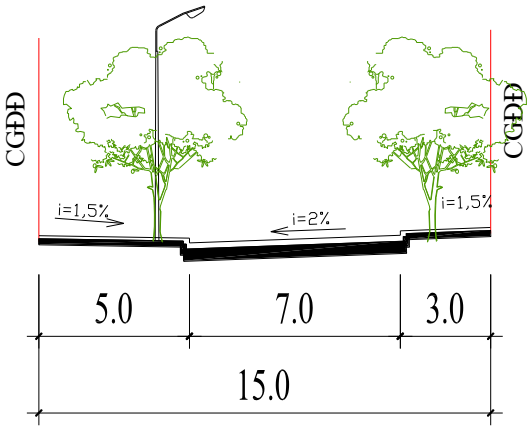
MẶT CẮT 1-1

- Từ đường Nguyễn Trãi vào dự kiến mở rộng tuyến đường cắt nối vào đường bao quanh công viên, quy mô 17,5m(5+7.5+5).

- Các tuyến đường bao quanh công viên(ngoài ranh giới quy hoạch) có quy mô đường giữ nguyên là 17m(5+7+5), mặt cắt 4-4; và 15m(5+7+3), mặt cắt 3-3. Duy chỉ có tuyến đường phía Nam hồ rộng 15m sẽ được mở rộng thành 17m(mở rộng viả hè thêm 2m).



MẶT CẮT 4-4



MẶT CẮT 3-3

Giao thông đối nội

- Quảng trường lễ hội ở vị trí giáp cổng chính vào công viên hình tròn, đường kính 136m.
- Hệ thống đường dạo cũ đã thi công quy mô 2,5m.
- Hệ thống đường dạo mới và tuyến đường nối các khu chức năng quy mô 2,5m:3m; 5m; 10m.
- Hệ thống các sân chơi thể thao gồm 17 sân lớn nhỏ có quy mô diện tích từ 200-2000m^2.
- Quảng trường phía Nam(quảng trường phụ) có quy mô 4.474m^2.
- Hệ thống cầu bê tông, cầu gỗ qua hồ có quy mô 3m, 5m, 9m.

Kết cấu đường

Để phù hợp tải trọng khi sử dụng các loại đường, kết cấu đường, thiết kế đảm bảo tối ưu phương án chịu lực và phù hợp tính chất sử dụng và mỹ quan.

- Đường giao thông đối ngoại chọn kết cấu áo đường:
  - Bê tông hạt nhựa mịn 5cm.
  - Tưới nhựa dính bám 0,8kg/m^2.
  - Bê tông nhựa hạt thô dày 5cm.
  - Tưới nhựa dính bám 1kg/m^2.
  - Đá dăm thấm nhập nhựa dày 12cm.
  - Cấp phối đá dăm loại dày 30cm.
  - Nền đất đầm chặt đạt K= 0,95.
- Kết cấu vỉa hè:
  - Vỉa hè lát gạch xi măng tự chèn dày 6cm.
  - Đệm cát vàng san phẳng tưới nước đầm kỹ dày 10cm.
  - Nền đất đầm chặt K=0,95.
- Kết cấu bó vỉa
  - Bó vỉa bằng bê tông đúc sẵn 200#, kích thước 26x23x100. Vỉa vát có đan áp dụng cho đường dốc thu nước vào hố ga thoát nước mặt.

- Bó vỉa bằng bê tông đúc sẵn 200#, kích thước 16x53x100. Vỉa đường không đan đặt tại các giải phân cách các tuyến đường trục.

- Kết cấu lát hè bằng gạch tự chèn:

- Gạch bloc hình lục lăng dày 6cm, màu xanh lát trên nền cát vàng đệm phẳng đầm chặt K= 0,95.

- Kết cấu sân lát gạch ceramic, lát đá bằng vữa xi măng 100#, cát vàng đầm chặt K= 0,95.

- Kết cấu sân lát gạch ceramic, lát đá bằng vữa xi măng 100#, cát vàng đầm chặt K= 0,95.

- Kết cấu đường rải sỏi

- Sỏi kích thước đường kính trung bình 3cm.

- Cát vàng đàm chặt K= 0,95.

Bảng thống kê khối lượng giao thông

1	Đất đường nhựa thấm nhập	10.953	15,41
2	Đất vỉa hè	5.247	7,39
3	Đất đường dạo lát gạch ceramic mặt chơn	35.880	50,52
4	Đất đường dạo lát gạch có rãnh ở mặt	6.103	8,59
5	Đất đường dạo lát đá	5.073	7,14
6	Đất đường dạo rải sỏi	1.647	2,32
7	Đất đường dạo cũ	4.838	6,81
8	Đất cầu làm bằng gỗ	1.285	1,82
Tổng cộng		**71.026**	**100**

4. Tổ chức giao thông

- Đảm bảo cảnh quan và tính chất sử dụng tronng công viên, cấm tất cả các loại phương tiện (ôtô, xe máy, xe đạp) vào công viên mà phải gửi xe ở bãi xe quy định.

- Được phép vận hành loại xe phục vụ khách thăm quan, xe chăm sóc và vận chuyển thiết bị vào công viên.

- Các tuyến giao thông có điểm tiếp xúc mặt hồ phải có cả lan can chắn đảm bảo an toàn.

- Khu vực lòng hồ được phép sử dụng các loại: thuyền thể thao, thuyền đạp vịt (có thiết bị đảm bảo an toàn).

II. Quy hoạch san nền - hệ thống thoát nước mưa và nước thải

1. San nền

Khu vực cơ bản đã san lấp nền tiêu thuỷ, chỉ thực hiện san lấp cục bộ gồm: đổ đất màu trồng cây, đào hố, suối, cảnh quan.

Cao độ hiện trạng trung bình: +6,0 m

Cao độ san lấp trung bình: + 6,26 m.

Thực hiện nạo vét bùn toàn bộ hồ và đắp đất trồng cây

Khối lượng đào đắp: Đất dắp: 38.014m^3

Đất đào: 6.017m^3

2. Hệ thống thoát nước

2.1 Văn bản pháp lý, tiêu chuẩn thiết kế

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải theo tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 51:1984. Tiêu chuẩn này quy định các yêu cầu khi thiết kế mới và thiết kế cải tạo mạng lưới thoát nước bên ngoài và công trinhg. Khi thiết kế hệ thống thoát nước ngoài việc tuân theo tiêu chuẩn này còn phải tuân theo các quy định hiện hành của nhà nước về nguyên tắc vệ sinh khi xả nước thải vào sông, hồ.

Phải tuân thủ vị trí và các yêu cầu về hướng, tuyến, cao độ trạm của hệ thống thoát nước thải.

Hệ thống thoát nước của khu vực là hệ thống thoát nước nửa riêng có tuyến cống bao để tránh được nước thải đưa về trạm xử lý (trước mắt đổ thẳng ra tuyến mương để xả ra kênh Phao Tân – An Bài.

Đảm bảo khoảng cách ly với các công trình

Tuyệt đối nước thải của khu dân cư phường và khu vực xung quanh không xả xuống hồ Mật Sơn mà phải thu gom vào tuyến cống nước thải đã quy hoạch xung quanh hồ.

2.2 Mạng lưới thoát nước

- Xung quanh khu vực đã thi công hệ thống cống thu nước mưa và hệ thống hố ga, của xả xuống hồ Mật Sơn.
- Giải pháp thoát nước mưa mặt nền công viên chỉ cần cải tạo bổ xung thêm các hố ga mới vào tuyến cống D300 đã xây dựng và có điểm xả xuống hồ.
- Nguyên tắc thiết kế tổng thể cho hệ thống thoát nước của khu du lịch-dịch vụ Hồ Mật Sơn là hệ thống thoát nước nửa riêng.
- Giải pháp: xây dựng một số cống mới, giữ nguyên hiện trạng một số cống cũ vẫn còn sử dụng được.
- Cống chung sẽ làm nhiệm vụ thu gom nước mưa và nước thải.
- Cửa xả và hố xả tràn sẽ làm nhiệm vụ chuyển hướng dòng chảy từ cống chung và ngăn nước từ các hố và kênh mương chảy vào các cống chung và cống bao.

- Cống bao sẽ làm nhiệm vụ thu gom nước thải của các khu dịch vụ hồ Mật Sơn. Nước thải sẽ được tách ra bằng các cửa xả và hố xả tràn và chảy thẳng tới các cống bao từ đây nước thải sẽ được đưa về nhà máy xử lý nước thải của thị trấn.

- Quy hoạch cải tạo 2 tuyến cống D800 đã thi công là hai tuyến cônngs thoát nước thải đưa về trạm xử lý. Trước mắt đưa các tuyến mương tưới tiêu ra kênh Phao Tân- An Bài.

- Tính toán thuỷ lực hệ thống thoát nước theo phương pháp cường độ giới hạn. Lưu lượng nước muatrong cống, rãnh tính theo công thức:

Q = φ x q x F (l/s)

Trong đó:

Q: lưu lượng tính toán cho 1 đoạn ống (l/s)

φ: Hệ số dòng chảy, lấy φ =0,7

F: Diện tích lưu vực (ha)

q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha) tính theo công thức:

$q= [(20+b)^n$ x q20x(1+clgP)]/$(t+b)^n$

với:q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

P: Chu kỳ nngaapj lụt, lấy P = 1 năm (theo bảng 4 điều 2.2.6 TCVN-51-84)

q20,b,c,n: Đại lượng đặc trưng khí hậu tại địa phương. Theo số liệu trạm khí tượng thuỷ văn Hải Dương thì: q20=275.1b=15,52

c= 0.2578 n= 0.7794

t: Thời gian tập trung nước mưa, t= t_0+t_1(phút)

t_0=10 phút(thời gian tập trung dòng chảy trên mặt đất): t_1=m.φL/60.V_0.

t_1: Thời gian nước mưa chảy trong rãnh, cống đến tiết diện tính toán.

L: Chiều dài từng đoạn rãnh(m)

V_0: Vận tốc nước trong từng đoạn cống rãnh.(m/s)

M: Hệ số phụ thuộc độ dốc địa hình (m=2)

Khối lượng thoát nước

STT	TÊN VẬT LIỆU	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG

1	Cống BTCT D 300 đã có	M	1688
2	Cống BTCT D 300	M	1547
3	Cống BTCT D 800	M	788
4	Cống BTCT D 1000	M	462
5	Cống BTCT D 1250 đã có	M	450
6	Cống BTCT D 1500 đã có	M	570
7	Của xả	Cái	45

III. Quy hoach cấp nước

1. Văn bản pháp lý, tiêu chuẩn thiết kế

Thiết kế hệ thống cấp nước theo: TCXDVN 33:2006 về cấp nước- mạng lưới đường ống và công trình- tiêu chuẩn thiết kế. Tiêu chuẩn này được áp dụng để thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo mở rộng các hệ thống cấp nước đô thị, các điểm dân cư nông thôn và các khu công nghiệp. Khi thiết kế các hệ thống cấp nước còn phải tuân theo các tiêu chuẩn có liên quan khác đã được Nhà nước ban hành.

Tiêu chuẩn về cấp nước chữa cháy lấy theo TCVN 2622-1995.

Ưu tiên bố trí các loại đường ống tự chảy có kích thước lớn, thi công và bảo dưỡng khó.

Đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo tiêu chuẩn quy phạm, giữa các đường ống, đường dây với nhau và hạn chế giao cắt giữa các tuyến kỹ thuật.

2. Nguồn nước

Lấy từ hệ thống cấp nước của phường Sao Đỏ. Họng lấy nước từ đường ống D200 dưới đường Trần Hưng Đạo.

3. Mạng cấp nước

Đường ống cấp nước chính của khu vực công viên là đường ống kết hợp: cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy theo một đường ống chung. Mạng ống thiết kế là mạng cụt, có các tuyến ống nhỏ tưới cây. Độ sâu đặt ống trung bình là 0,5m.

Các tuyến ống cấp nước được bố trí trên mặt bằng phù hợp với quy định so với các tuyến quy hoạch ngầm khác.

3.4. Trạm bơm

Đảm bảo cấp nước sinh hoạt, nước tưới cây, rửa đường , nước cứu hoả khi có cháy. Công suất trạm bơm = $q_{max} + q_{cc}$ = 26,5 + 36 = 72,6 m^3/h.

Từ nhu cầu dùng nước ta có được bảng tổng hợp khối lượng sau:

Khối lượng thiết bị cấp nước

STT	TÊN VẬT LIỆU	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	Ống thép tráng kém ϕ 50	M	439
2	Ống thép tráng kém ϕ 65	M	2396
3	Máy bơm nước áp lực	Cái	01

IV. Quy hoạch cấp điện

1. Văn bản pháp lý, tiêu chuẩn thiết kế

- Thiết kế hệ thống điện cho khu vực quy hoạch gồm: tính toán, giải pháp thiết kế cấp điện, xác định vị trí, công suất trạm biến thế, hướng tuyến điện cao thế và hệ thống điện hạ thế, điện chiếu sáng.

- Khu du lịch- dịch vụ hồ Mật Sơn nằm ở trung tâm thị xã Chí Linh vì vậy mạng lưới cấp điện cho khu vực phải đảm bảo an toàn, mỹ quan và có các chỉ tiêu cấp điện phù hợp.

- Các tiêu chuẩn, quy phạm thiết kế

Quy phạm trang bị điện: 11 TCN - (18÷21)-2006.

Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 333:2005: "Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế. Tiêu chuẩn này áp dụng để tính toán thiết kế, giám sát và nghiệm thu đánh giá chất lượng các công trình xây dựng hệ thống chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị.

Các quy định khác của tập đoàn điện lực Việt Nam, Sở điện lực hải Dương trong công tác quản lý vận hành và kinh doanh bán điện.

2. Hệ thống điện cao thế

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu du lịch-dịch vụ hồ Mật Sơn lấy từ trạm biến áp xây dựng mới công suất 180KVA (đường dây 22KV lộ 475-A80 từ trạm 110KV Chí Linh.

Quy hoạch hệ thống điện cao thế: di chuyển đường dây 35KV cắt ngang mặt hồ vào hành lang vỉa hè của đường bao ngoài (mặt cắt 4-4)

3. Hệ thống điện chiếu sáng

Tất cả hệ thống giao thông đường bộ và đường dạo trong khu vực được chiếu sáng bằng hệ thống đèn DC05B chùm CH09- 2(mai chiếu thuỷ) toàn bộ được chôn cách mép 0,6 mét về phía trong. Khoảng cách giữa các đèn 20÷ 30m.

Các đèn trang trí, đèn hắt được bố trí tại các vị trí điểm nhấn như: cây cổ thụ, tượng, bồn hoa…

Trong quy hoạch đặt 6 bộ dàn đèn sân khấu tại các điểm: Quảng trường lễ hội phía Đông Bắc hồ 4 bộ, quảng trường lễ hội phụ phía Tây Nam hồ 2 bộ.

Cấp điện cho đèn chiếu sáng sân đường, trang trí dùng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC 2 x 6 (mm^2). Chiếu sáng quảng trường dùng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC 3 x 25+1 x 16 (mm^2).

Điều khiển hệ thống đèn đường theo 2 chế độ chập tối và đêm khuya bằng 6 tủ điều khiển(Chiếu sáng tự động TĐ-03 đóng cắt theo chế độ 1:3 và theo thời gian đặt) tại các vị trí thuận lợi.

Hệ thống cáp ngầm có lưới bảo vệ được chôn trực tiếp với mặt đất ở độ sâu 0.8m khoảng vượt đường được xử lý luôn trong ống thép ø 100 và được chôn sâu 1m so với mặt đường.

Nhánh rẽ được đấu nối tại bảng điện của cột đèn, tất cả các cột được tiếp đất theo quy phạm.

4. Hệ thống điện hạ thế

Sử dụng hệ thống cáp ngầm hạ thế Cu/XLPE?PVC 3x35 +1x16 (mm^2) dẫn từ trạm biến áp Hưng Đạo 1 cấp cho các khu vực: Quảng trường lễ hội, khu vui chơi…

Công suất đèn chiếu sáng sân đường P_1= 10x250W = 2500W.

Công suất đèn chiếu sáng cảnh quan P_2= 150Wx282=42.300W.

Công suất đèn hắt P_3=50Wx87=4.350W.

Công suất dàn đèn chiếu sáng lễ hội P_4=1.000x6x9=54.000W.

Công suất điện sinh hoạt P_{sh}=50.000W.

Công suất dự phòng = 10KW.

Tổng công suất tiêu thụ dự kiến: 163,15KW.

$K_{đồng\ thời}$= 0,8

$P_{đặt}=P_{tt}$x0,8=130,52KW

Cos = 0,85

$S_{Đặt} = P_{Đặt}/ \cos = 153,55KVA$

Vậy dự kiến đặt trạm biến áp theo công suất 180KVA.

Khối lượng cấp điện

STT	THIẾT BỊ KỸ THUẬT	ĐẶC TÍNH KỸ THUẬT	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	Trạm biến áp treo	TBA TREO 180KVA – 22/0,4KV	Trạm	1
2	Cáp hầm hạ áp	CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x16+ 1x10 mm^2	M	2475
3	Ống nhựa PVC – D48	PVC CLASS 1	M	2475
4	Dàn đèn chiếu sáng lễ hội	S1000W-S_1-1 BỘ 9 ĐÈN	Bộ	06
5	Đèn chiếu sáng sân đường	SOLAIR S250	Bộ	14
6	Đèn chiếu sáng cảnh quan	DC 05B ĐÈN CHÙM CH09- 2 MAI CHIẾU THUỶ	Bộ	282
7	Đèn hắt	SODIUM-50W	Bộ	87
8	Cáp ruột đồng tròn đặc 1KV	CU/XLPE/PVC (2x6 mm^2)	M	6780
9	Tủ điều khiển chiếu sáng	100A-500V	Tủ	06
10	Chiều dài tuyến 35KV dỡ bỏ	100A-500V	M	1050
11	Chiều dài tuyến 35KV làm mới	100A-500V	M	1100

V. Vệ sinh môi trường

1. Dự báo đánh giá tác động môi trường khu vực quy hoạch

1.1. Ô nhiễm môi trường xung quanh

Hồ Mật Sơn được giữ chức năng là hồ điều hoà chứa toàn bộ nước mưa, nước thải của phần lớn khu vực phường Sao Đỏ và giữ nước tưới cho khu ruộng phía Nam của xã Thái Học.

Nước thải sinh hoạt và sản xuất hàng ngày có gần 4000m^3 hầu hết không qua xử lý sơ bộ chứa nhiều các chất độc hại như C_oD, S_5 và nhiều vi trùng gây bệnh, chảy tự nhiên qua các cống rãnh hai bên đường và hố ga 3 tuyến cống chính.

Nước mưa chảy tràn có lưu lượng phụ thuộc vào chế độ khí hậu khu vực, trung bình 730m^3/tháng.ha, nước mưa chảy tràn có nhiều tạp chất như NiTo 5-1,5mg/l. Nước mưa chảy tràn có lưu lượng lớn nhưng chỉ tập chung vào một vài tháng trong mùa mưa (tháng 6-8), lượng nước mưa khá cao nên khả năng hoà trộn pha loãng lớn và nồng độ các chất giảm nhiều.

Vào mùa khô, nước hồ chủ yếu là nước thải, lượng chứa chất độc hại lớn, hầu hết vào mùa này cá trong hồ thường xuyên chết nổi gây ô nhiễm môi trường rất lớn.

1.2. Chất thải rắn

Các khu lân cận bao quanh khu vực quy hoạch hàng ngày các phế liệu rắn thải ra chưa được thu gom triệt để nên đọng lại trong khu vực. mặt khác một số hộ dân cư còn nuôi gia súc trong các khuôn viên đang sống, thức ăn, phân gà, lợn, vịt đọng lại lên men, bốc hơi trong không khí gây ô nhiễm.

1.3. Ô nhiễm môi trường không khí

Khu vực nằm trong vùng nhiệt đới, có gió Lào khô nóng, khu vực mới san lấp cát, gió cuốn nhiều bụi, trong không khí chứa nhiều bụi khí CO_2, SO_2, NO_2…

Khu vực tiếp giáp với trục đường 18 , hàng ngày mật độ xe chạy lớn(20.000xe/ng.đ), nhiều xe không đạt tiêu chuẩn về khí thải gây ô nhiễm môi trường.

2. Đánh giá tác động môi trường khi thực hiện quy hoạch

Khu vực trước khi lập quy hoạch là khu đầm hồ trũng. Sau khi xây dựng kè, đào hồ đảm bảo lưu lượng chứa nước theo tính toán khu vực trở thành công trình thuỷ lợi, giải quyết triệt để về hệ thống thoát nước mưa khu vực. Ngoài diện tích đã san lấp để xây dựng công viên hồ Mật Sơn, khu vực quy hoạch đã xây dựng khu dân cư lân cận công viên, đây là tác động tích cực nâng cao môi trường sống.

3. Các vấn đề môi trường đã và chưa được giải quyết trong đồ án quy hoạch

Khu vực thực hiện quy hoạch ở trung tâm phường Sao Đỏ, ven các trục đường chính của đô thị. Vị trí quy hoạch rất thuận lợi, phù hợp chức năng sử dụng, hiệu quả cao khi công trình đưa vào sử dụng.

Phạm vi nghiên cứu quy hoạch đã khai thác hết đất đai ven khu vực, đã kết nối hợp lý tất cả hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực tạo tổng thể kiến trúc hài hoà.

Đánh giá phương án quy hoạch đối với định hướng phát triển kinh tế, xã hội của khu vực.

Khu du lịch và dịch vụ hồ Mật Sơn được hình thành là điểm hoạt động văn hoá, xã hội, du lịch – dịch vụ của nhân dân thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương và phục vụ cả tuyến du lịch lễ hội của chuỗi đô thị dọc trục đường 18 từ Bắc Giang đi Quảng Ninh.

Công trình được hình thành là điểm nhấn cho đô thị, tạo bước chỉnh trang đô thị xứng đáng là một thị xã mới được thành lập, đồng thời đáp ứng nhu cầu phát triển mọi mặt của đô thị nhất là lĩnh vực du lịch- dịch vụ, nâng cao một bước cho đời sống dân sinh.

Việc xây dựng khu du lịch và dịch vụ hồ Mật Sơn có tác động xấu đến môi trường chủ yếu là ô nhiễm trong quá trình xây dựng và các vấn đề về môi trường không thể giải quyết ngay được trong giai đoạn đầu.

Những vấn đề này cần phải có đán giá tác động môi trường ngay từ khi dự án đầu tư xây dựng được lập và có biện pháp khắc phục giảm thiểu như vậy mới đảm bảo nguyên tắc phát triển bền vững.

D. ĐÁNH GIÁ PHÂN TÍCH SWOT VÀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG TÁC ĐỘNG TỪ BÊN NGOÀI

I. Đánh giá – phân tích SWOT và các yếu tố cần giải quyết

1. Đánh giá tổng hợp hiện trạng khu vực

Trong tổng thể quy hoạch chung phường Sao Đỏ - Chí Linh, hồ Mật Sơn có vị trí được xác định nằm về phía Tây Nam của phường giáp đường 18, khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp với sự kết hợp của địa hình đồi núi, cây xanh, mặt nước, dân cư làng xã xung quanh. Với lợi thế sẵn có như vị trí giáp đường quốc lộ 18, là điểm chuyển tiếp các tuyến đường tới các khu di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh của địa phương, điều kiện tự nhiên thổ nhưỡng, khí hậu …đã đem tới cho khu hồ Mật Sơn tiềm năng tốt để phát triển trở thành một khu du lịch- dịch vụ điểm dừng chân trên tuyến quốc lộ và dân cư đô thị.

Hồ Mật Sơn có diện tích rộng đến 21,642 ha, không gian được quy hoạch mang nét đặc trưng của một công viên đa chức năng, có không gian quảng trường tổ chức các lễ hội truyền thống của địa phương, có không gian hồ thoáng đãng tĩnh lặng, các dịch vụ khách sạn, nhà hàng được đan xen trong khu vực thiết kế, các dạng nhà ở liền kề, nhà biệt thự được quy hoạch thấp thoáng chung quanh đã tạo nên cảnh quan khu vực này một bộ mặt kiến trúc đô thị mới văn minh hiện đại mà không làm mất đi vẻ duyên dáng nhẹ nhàng của một đô thị xanh trong tương lai.

Đất hiện trạng chủ yếu là đất trống trước kia là đất ruộng của người dân, nên nền đất trũng, tốn kém cho việc san lấp mặt bằng.

Hiện trạng về hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

⋆ Hệ thống giao thông:

Mạng lưới đường trong công viên đã đảm bảo liên hệ các khu chức năng trong khu vực và nối các quảng trường chính, các tuyến đường bao quanh khu vực thuận tiện.

Toàn bộ sân tập thể thao, sân vui chơi đã tổ chức đảm bảo an toàn (có lan can ở ven hồ, cách xa đường xe chạy)

⋆ Hệ thống thoát nước:

Hệ thống thu gom nước thải, nước mưa được thiết kế nửa riêng. Tuyến cống thu nước mưa bao quanh hồ được cải tạo để thu nước thải của toàn bộ khu vực phía Tây phường Sao Đỏ để đưa ra trạm xử lý (hiện tại chưa xây dựng chảy thẳng ra kênh Phao Tân- An Bài), đảm bảo cho hồ chỉ chứa nước mưa và chỉ hoà trộn không nhiều nước thải trong những ngày mưa lớn.

⋆ Hệ thống cấp nước:

Đảm bảo kỹ thuật và vệ sinh cấp nước. Toàn bộ hoạt động của công viên được cấp nước từ trạm cấp nước sạch phường Sao Đỏ. Hệ thống cấp nước cấp cho mọi hoạt động của công viên đảm bảo thuận tiện, đáp ứng đủ nhu cầu dùng nước.

⋆ Hệ thống cấp điện:

Quy hoạch có phương án di chuyển điện cao áp ra khỏi khu vực công viên và có biện pháp đảm bảo an toàn cho khu dân cư.

Hệ thống điện chiếu sáng đảm bảo hoạt động của công viên, đảm bảo cảnh quan và môi trường.

⋆ Hệ thống thu gom rác thải:

Trong công viên phải đặt các thùng đựng rác đảm bảo thu gom triệt để rác thải tại các khu dịch vụ và khu vui chơi.

Hàng ngày nhân viên của công viên thu gom lá cây, hoa quả rụng, quét rọn để đảm bảo môi trường luôn sạch sẽ và trong lành.

2. Tổng hợp phân tích SWOT

STT	Vấn đề	Điểm mạnh (S)	Điểm yếu (W)	Thách thức (T)	Cơ hội (O)

1	Vị trí	-Nằm ở trung tâm của phường Sao đỏ cũng như trung tâm của thị xã Chí Linh -Nằm trên tuyến phố thương mại của phường.	-Mặt khác công tác quản lý hành chính, quản lý đô thị kém dẫn đến phát triển đô thị kém.	chịu ảnh hưởng rất lớn của quá trình chuyển đổi và chính sách phát triển không hợp lý	- Tốc độ đô thị hóa của Hải Dương và thị xã Chí Linh vẫn đang diễn ra mạnh mẽ, vì thế khu du lịch và dịch vụ hồ Mật Sơn có nhiều cơ hội để phát triển
2	Lịch sử, văn hoá	-Nằm gần với quần thể di tích lịch sử cấp quốc gia Côn Sơn-Kiếp Bạc, di tích đền thờ nhà giáo Chu Văn An, đền thờ Nguyễn Thị Duệ.			- Nâng cao hiểu biết của người dân về việc giữ gìn, bảo vệ giá trị văn hóa,lịch sử có giá trị truyền thống.
3	Dân số Lao động	-Có tiềm năng về nguồn lực lao động . -Lực lượng lao động đang được tri thức hóa một cách mạnh mẽ, trình độ người lao động đang được nâng cao	-Tỉ lệ gia tăng dân số còn cao. - Trình độ lao động nhìn chung còn thấp, số lao động tri thức còn hạn chế.	- tăng dân số cơ học cao do quá trình đô thị hoá, dân số nông thôn chuyển dịch dần lên đô thị	- Thu hút được nhiều nguồn vốn đầu tư tạo công ăn việc làm cho người dân
4	Kinh tế xã hội	-Nằm ở trung tâm của thị xã và trên tuyến phố thương	-Sự phân hóa giàu nghèo ngày càng rõ rệt.	-Gặp nhiều khó khăn do suy giảm kinh tế trong nước	-Tốc độ tăng trưởng kinh tế của Chí Linh đạt ở mức cao

		mại của phường nên kinh tế rất phát triển		và thế giới	(9,6%/năm); Cơ cấu kinh tế có sự chuyển dịch theo hướng CNH, HĐH
5	Kiến trúc cảnh quan	-Khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp, có mặt nước rộng để bố trí công viên cây xanh mặt nước	-Các công trình kiến trúc hiện đại vẫn chưa được quy hoạch.	Cùng với sự phát triển của xã hội thì kiến trúc ngày càng hiện đại, đa dạng, phong phú.	- Xã hội ngày càng quan tâm đến bản sắc dân tộc và cảnh quan tự nhiên.
6	Sử dụng đất	-Quỹ đất rộng lên có nhiều diện tích để bố trí khu quảng trường lễ hội và các khu vui chơi, thể thao, nghỉ ngơi, ngắm cảnh.	-Nền đất là nền trũng nên việc san lấp mặt bằng tốn kém	- Xung quang khu vực hồ đã được quy hoạch chia lô cho đất xây dựng nhà ở, đó là một thách thức cho việc mở rộng quy mô khu du lịch-dịch vụ trong tương lai	- Có quỹ đất lớn phù hợp xây dựng công nghiệp, đô thị;du lịch có nguồn nước mặt phong phú, hệ sinh thái tốt, môi trường tự nhiên trong lành
7	Giao thông	-Nằm trên trục đường 18 nối liền Hà Nội với Quảng Ninh -Nằm trên tuyến đường nối với sân gôn Chí Linh -Nằm trên tuyến đường nối với khu di	-Hệ thống giao thông ven khu vực quy hoạch chưa làm xong hoặc hư hỏng do phương tiện đi lại nhiều, chất lượng chưa đảm bảo đúng yêu cầu thiết kế.	- thời gian thi công kéo dài sẽ làm hư hỏng hệ thống giao thông,	Chí Linh có lợi thế nằm ở trung độ trục hành lang đô thị - công nghiệp - du lịch cùng hệ thống hạ tầng kỹ thuật quốc gia, nối Thủ đô Hà Nội với cửa biển Hạ Long.

		tích Côn Sơn – Kiếp Bạc, Chu Văn An			
8	Cấp thoát nước	-Đã có hệ thống thoát nước mặt D 300thu nước mưa từ đường bao về hệ thống hố ga xả xuống hồ	-Cần phải thu gom toàn bộ hệ thống nước thải hiện đang xả xuống hồ chưa qua xử lý - Còn tồn tại những tuyến ống cụt.	- nước thải của các khu dân cư ngày càng nhiều, nếu không có biện pháp xử lý tốt sẽ làm cho nước hồ bị ô nhiễm nghiêm trọng	- Thị xã mới được thành lập nên có nhiều nguồn vốn đầu tư để chỉnh trang và xây dựng mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.
9	Môi trường, cây xanh	-Hệ thống cây xanh ven hồ đã được trồng và một số công trình cũng đã được xây dựng	-Mặt bằng được san lấp nền bằng cát, số lượng cây xanh còn quá ít gây bụi làm ô nhiễm môi trường	- Chuyển đổi mục đích sử dụng đất thì làm thay đổi hệ sinh thái	- Tạo không gian vui chơi,nghỉ ngơi làm cuộc sống dân cư trở nên tốt đẹp,hạn chế tệ nạn xã hội
10	Cấp điện	-Đã có hệ thống cấp điện đầy đủ.	- Cần di chuyển tuyến điện 35KV cắt qua khu vực quy hoạch	- Nhu cầu dùng điện ngày càng nhiều	Chí Linh là trung tâm năng lượng cấp vùng và cấp quốc gia

3. Các vấn đề cần giải quyết

Việc xây dựng khu du lịch- dịch vụ hồ Mật Sơn có tác động xấu đến môi trường, chủ yếu là ô nhiễm trong quá trình xây dựng và các vấn đề về môi trường không thể giải quyết ngay được trong giai đoạn đầu.

Những vấn đề này cần phải có đánh giá tác động môi trường ngay từ khi dự án đầu tư xây dựng được lập và có biện pháp khắc phục giảm thiểu, như vậy mới đảm bảo nguyên tắc phát triển bền vững.

Thực hiện di chuyển tuyến điện 35KV ra khỏi khu vực quy hoạch.

Xây dựng, cải tạo và nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ hiện đại. Đây là mục tiêu nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển và cải thiện môi trườn sông khu vực. Hệ thống cơ sỏ hạ tầng có đồng bộ, hiện đại thì mới có môi trường phát triển bền vững.

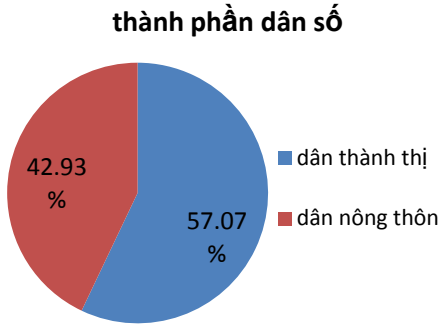
Đưa ra quy hoạch sử dụng đất hợp lý làm cơ sở cho điều hành quản lý của chính quyền địa phương.

II. Các yếu tố ảnh hưởng tác động từ bên ngoài.

1. Quy hoạch chung xây dựng thị xã Chí Linh đến năm 2020

1.1. Quy mô dân số

Theo thống kê năm 2009 thì dân số toàn thị xã là 164.837 người (ngày 31/2/2010). Dân số đô thị là 94080 người chiếm 57,7% dân số toàn thị xã. Tỷ lệ tăng dân số trung bình 0,98%, tỷ lệ tăng dân số tự nhiêm 0,97% và tỷ lệ tăng cơ học 0,01%. Mật độ dan số 589 người /km^2.



Tỷ lệ tăng dân số đô thị là 0,94%. Tăng tự nhiên là 0,74% và tăng cơ học là 0,2%.

Bảng hiện trạng dân số - đất đai theo phường – xã (năm 2009)

Hạng mục	Dân số (người)		Bình quân (người/hộ)	Diện tích tự nhiên (km^2)	Mật độ dân số (người/km^2)
	Số hộ	Nhân khẩu			
Toàn thị xã	**42050**	**164837**			
Thành thị	**23640**	**94080**			
P. Bến tắm	1034	3659	3.5	4.13	886
P. Sao Đỏ	5879	24026	4.1	5.62	4275
P. Phả Lại	5248	21309	4.1	13.83	1541
P. Cộng Hoà	3812	14663	3.8	26.85	363
P. Thái Học	1141	5408	4.7	7.81	692
P. Chí Minh	2413	9131	3.8	11.47	796
P. Văn An	2290	9040	3.9	14.38	629
P.Hoàng Tân	1823	6844	3.8	10.55	649
Nông thôn	**18410**	**70757**			

Xã Tân Dân	1970	7530	3.8	9.7	776
Xã Đồng Lạc	2016	7149	3.5	11.19	639
Xã An Lạc	1512	5436	3.6	10.21	532
Xã Hoàng Tiến	1453	5820	4.0	15.72	370
Xã Cổ Thành	1619	6537	4.0	8.26	791
Xã Hưng Đạo	1317	5286	4.0	14.02	377
Xã Nhân Huệ	1036	3845	3.7	5.16	745
Xã Văn Đức	2333	8598	3.7	14.32	600
Xã Hoa Thám	749	3013	4.0	28.16	107
Xã Bắc An	1743	7076	4.1	43.85	161
Xã Kênh Giang	208	928	4.5	0.51	1820
Xã Lê Lợi	2454	9545	3.9	26.30	363

Hiện trạng dân số trung bình toàn thị xã Chí Linh

TT	Hạng mục	Dân số trung bình (người)	Tỷ lệ tăng TN (%)	Tỷ lệ tăng cơ học (%)
1	Năm 2004	147570	0.76	0.81
2	Năm 2005	157029	0.90	0.11
3	Năm 2006	158926	1.03	0.36
4	Năm 2007	160324	1.03	0.34
5	Năm 2008	162326	1.03	1.81
6	Năm 2009	164733	0.97	0.01

1.2. Quy mô đất đai

Tổng diện tích đất tự nhiên của Chí Linh là 28202,78 ha, được chia ra:

- Đất nông nghiệp 9.484ha, chiếm 33,62%.
- Đất lâm nghiệp 14.270ha, chiếm 50,59%.
- Đất chuyên dùng 2.167ha, chiếm tỷ lệ 7,68%.

- Đất ở 1.110ha, chiếm 3,94%.

- Đất khác 1.187ha, chiếm 4,17%.

1.3. Định hướng phát triển không gian đô thị và cảnh quan kiến trúc

- Khung giao thông và cấu trúc không gian

Khung không gian đô thị gồm hai trục Đông – Tây trong đó sử dụng quốc lộ 18 làm trục chính đô thị. Về giao thông đối ngoại sẽ có tuyến quốc gia đi phía Bắc sẽ ít ảnh hưởng hoạt động đô thị. Trục đường phía Bắc là trục cảnh quan chủ yếu.

Ba trục Bắc- Nam tuyến trục lộ 34 từ TP. Hải Dương đi qua Sao Đỏ tới vùng di tích cảnh quan sinh thái du lịch là rất quan trọng

Khung đường chính gắn với các không gian chức năng: công nghiệp, dân cư, trung tâm dịch vụ trong không gian đô thị dọc theo hành lang quốc lộ 18, không gian sinh thái, văn hoá du lịch ở phía Bắc Côn Sơn –Kiếp Bạc – Chu Văn An – Bến Tắm.

- Các vùng kiến trúc cảnh quan

Vùng kiến trúc cảnh quan công nghiệp gồm: khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung.

Vùng kiến trúc cảnh quan dân cư gồm: khu dân cư, cụm dân cư, khu tái định cư, khu đô thị mới.

Vùng kiến trúc cảnh quan khu trung tâm gồm: giáo dục, y tế, thể thao, thương mại- dịch vụ, văn hoá và cơ quan quản lý hành chính- chính trị.

Vùng kiến trúc cảnh quan cây xanh – công viên – sinh thái gồm: hệ thống cây xanh công viên thị xã, các công viên du lịch(công viên lịch sử văn hoá Côn Sơn- Kiếp Bạc, Chu Văn An, Bến Tắm…) công viên thị xã, công viên danh thắng Phượng Hoàng, công viên sinh thái Bến Tắm.

Mỗi vùng kiến trúc cảnh quan có cơ cấu bố cục và các bộ phận chức năng riêng biệt nhằm thoả mãn các yêu cầu về không gian, kiến trúc công trình đảm bảo yêu cầu về quản lý kiểm soát che chắn tầm nhìn.

Không gian mở trong khu trung tâm lễ hội và khu vực vui chơi giải trí trong công viên sinh thái là những không gian đẹp, khai thác mặt nước một cách hiệu quả.

1.4. Định hướng phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông:

⋆ Phát triển kết cấu hạ tầng giao thông đối ngoại, đáp ứng nhu cầu giao thông gia tăng, phù hợp với cấu trúc đô thị và giao thông gia tăng.

⋆ Thiết lập hệ thống giao thông đảm bảo phát triển mạng lưới và phương tiện giao thông đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị.

⋆ Xây dựng mạng lưới giao thông thị xã liên kết thống nhất với giao thông đối ngoại, tạo động lực phát triển đô thị, dịch vụ, du lịch kết hợp hài hoà với điều kiện địa hình tự nhiên.

⋆ Phát triển các loại giao thông công cộng, hạn chế phương tiện cá nhân, khuyến khích sử dụng phương tiên sử dụng năng lượng sạch.

⋆ Phát triển các đầu mối giao thông đối ngoại: cảng sông, cảng cạn, ga đường sắt đáp ứng nhu cầu vận chuyển hành khách và hàng hoá ngày càng gia tăng

⋆ Cơ chế chính sách phát triển giao thông, thu hút các nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước tăng cường giáo dục và nghiêm chỉnh thực hiện luật pháp.

- Cấp nước:

⋆ Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên và các điều kiện kỹ thuật hiện trạng đảm bảo thoát nước mặt tốt và giao thông an toàn, thuận tiện.

⋆ Thoả mãn các yêu cầu tiêu chí về kỹ thuật đồng thời tôn tạo vẻ đẹp cảnh quan thiên nhiên giữ gìn sinh thái vùng Bắc Bộ và hạn chế tối đa việc san ủi giữ ổn định nền xây dựng

⋆ Đảm bảo cấp đủ nước sinh hoạt cho người dân theo tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước: nước sinh hoạt 100l/ng –ngđ, nước dân cư nông thôn 60l/ng-ngđ

- Thoát nước:

⋆ Nước thải sinh hoạt: nguyên tắc thiết kế- hệ thống thoát nước thải dự kiến là hỗn hợp gồm cả hệ thống thoát nước riêng và hệ thống thoát nước nửa riêng.

⋆ Nước thải công nghiệp: từng khu cụm công nghiệp phải xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn và có trạm xử lý nước thải công nghiệp.

⋆ Chất thải rắn đô thị được phân loại tại nguồn thải thành các chất hữu cơ và vô vơ trước khi thu gom vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của thị xã.

- Cấp điện:

⋆ Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt của thị xã Chí Linh tính theo đô thị loại 5.

• Nguồn điện cung cấp cho thị xã Chí Linh trong giai đoạn trước mắt cũng như về lâu dài do nguồn điện của mạng lưới quốc gia cung cấp

1.5. Tính chất đô thị của thị xã Chí Linh

Thị xã Chí Linh là thị xã mới được thành lập, nâng cấp từ huyện Chí linh lên thị xã Chí Linh theo nghị quyết chính phủ số 09/NQ-CP ngày 12/02/2010. Nên mục tiêu xây dựng thị xã Chí Linh là:

Cụ thể hoá định hướng phát triển thị xã Chí Linh trong giai đoạn đầu đến năm 2015.

Thực hiện quy hoạch đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã được chính phủ và UBND tỉnh phê duyệt.

Phát triển dịch vụ: đânhr mạnh tiến độ xây dựng trung tâm văn hoá thể dục thể thao, xây dựng các siêu thị, nâng cấp và cải tạo chợ.

Đẩy nhanh tiến độ xây dựng trạm dừng chân, khách sạn cao cấp Hồ Mật Sơn. Hoàn thiện dự án tôn tạo các khu di tích lịch sử Côn Sơn – Kiếp Bạc, đêng thờ nhà giáo Chu Văn An

Phát triển các khu dân cư: khu đô thị mới Hồ Mật Sơn, khu đô thị mới Sao Đỏ, khu dân cư tập trung Việt Tiên Sơn, khu tái định cư Sao Đỏ, Phả Lại và Văn An.

Phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng đô thị đồng bộ.

2. Quy hoạch chung xây dựng phường Sao Đỏ đến năm 2020.

2.1. Quy mô dân số

Dân số phường hiện có là 21.715 người thường trú, tổng số hộ là 5765 hộ.

Nhân khẩu lưu trú(học sinh, sinh viên, giáo viên, công nhân…) là: 23.759 người.

Dự đoán dân số của phường trong những năm tới sẽ tăng nhanh chủ yếu là tăng cơ học do các yếu tố:

Nhân khẩu cơ bản là học sinh, sinh viên các trường Đại học Sao Đỏ, Cao đẳng nghề Licogi, trường trung học nghề, trung học phổ thông, trường quân đội.

Nhân khẩu của các khu công nghiệp, cụm công nghiệp đang hình thành ven phường với quy mô 400ha.

2.2. Quy mô đất đai

Tổng diện tích đất tự nhiên của cả phường là: 561,64 ha. Trong đó đất xây dựng là 446,273ha.

Đất xây dựng gồm đất ở 7 khu dân cư là: 273,38ha, bình quân 61,23m^2/người. Dân cư sống chủ yếu theo trục đường phố, kiểu nhà liền kề. Một số khu đất ở xen với vườn trồng cây lâu năm như: vải, nhãn…

Đất công cộng xây dựng các công trình hành chính, trụ sở các cơ quan của thị xã, văn phòng đại diện, các công trình văn hoá, giáo dục, dịch vụ, thương mại với tổng diện tích 20,3655ha.

2.3. Định hướng phát triển không gian đô thị và cảnh quan kiến trúc

Hướng phát triển không gian đô thị chủ yếu theo trục đường 18, quốc lộ 37, trục đường 183, đặc biệt từ phường hình thành các trục cảnh quan hướng về các khu di tích Côn Sơn, Kiếp Bạc, đền thờ nhà giáo Chu Văn An, đền thờ bà chúa Sao Sa Nguyễn Thị Duệ.

Dọc trục đường 18 tronng phường là trục đường chính đô thị đã hình thành trục trung tâm tập trung các công trình đầu não của thị xã, phát triển về hai phía hướng đi Hà Nội và Quảng Ninh hình thành các khu, cụm công nghiệp lớn nối với đô thị là các trung tâm dịch vụ công nghiệp.

Dọc trục đường 37 về phía Bắc phát triển các khu đô thị mới, hình thành trung tâm công cộng để bổ xung các cônng trình hành chính của thị xã và hoàn chỉnh trung tâm mới gồm: trung tâm văn háo thể thao, thương mại – dịch vụ.

Tổ chức các khu ở:

⋆ Đối với các khu ở mới: nhà ở trong khu ở bố trí theo hướng tốt và tạo không gian đẹp cho mặt phố, hình thức kiến trúc thống nhất, đồng bộ theo kiểu dãy phố.

⋆ Đối với khu ở cũ: cải thiện khu phố cũ tiến hành cải tạo đồng bộ hoặc từng phần hình thức. Nâng cao tầng, tăng diện tích cây xanh, giảm mật độ xây dựng ở những khu vực xây dựng chen chúc. Tổ chức lại mạng lưới công trình công cộng và xây dựng thêm công trình công cộng mới, đồng bộ.

2.4. Định hướng phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Thoát nước mưa, nước thải:

Khu vực chia làm 2 lưu vực thoát nước:

Lưu vực 1: Đổ về hồ Mật Sơn sau đó thoát ra kênh Phao Tân- An Bài.

Lưu vực2: Đổ về các suối, kênh và mương hở sau đó thoát ra sông Đông Mai.

Mạng lưới thoát nước: Xây dựng cống mới, giữ nguyên một số cống hiện trạng có thể sử dụng được, thay thế một số công, mương hiện trạng đã quá cũ hoặc không đáp ứng điều kiện thuỷ lực. Nước mưa và nước thải của khu vực được thu gom theo các tuyến cống chung. Tại các điểm gần các kênh, mương và hồ nước thải sẽ được tách ra bằng các cửa xả và hố xả tràn và chảy thẳng tới các cống bao. Từ đây nước thải sẽ được đưa về trạm xử lý nước thải.

- Hệ thống giao thông:

- *Giao thông đối ngoại*

Đường bộ: quốc lộ 18 tiêu chuẩn cấp III đồng bằng- trongn khu vực phường tuyến đường vừa là giao thông đối ngaoij vừa là giao thông chính của đô thị. Để hạn chế giao thông qua đô thị, mở tuyến đường vòng tránh qua trung tâm từ khu Hồ Mật Sơn tới đường 37, từ đường 37 vòng nối với sân gôn nối ra đường 18 (đường 184B)

Đường cao tốc Nội Bài- Hạ Long: tuyến chạy phía Nam kênh Phao Tân-An Bài.

Đường quốc lộ 37: quy mô là đường cấp III đồng bằng.

- *Đường sắt:*

Đường sắt Yên Viên – Phả Lại – Hạ Long có khổ đường 1435 đã có dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt và đang tiến hành giải phóng mặt bằng.

- *Giao thông đối nội*

Hệ thống giao thông nội thị được quy hoạch và cải tạo đảm bảo sự lưu thông thanh thoát khu vực thị trấn xung quanh và đường quốc lộ. mạng lưới đường trên cơ sở các tuyến đường đã có gồm 33 tuyến với chiều rộng từ 4m đến 14m, vỉa hè rộng 2m đến 6m.

- *Giao thông công cộng*

Loại hình giao thông công cộng : xe bus hoặc xe điện bánh hơi: gồm nhiều tuyến dọc đường 18, quốc lộ 37, đường 183. Bến xe bus kết hợp với bến xe công cộng.

- Hệ thống cấp nước:

Nhu cầu dùng nước gồn: nước sinh hoạt,nước phục vụ công cộng, nước tưới cây rửa đường, nước cho công nghiệp, nước cứu hoả, nước phục vụ nông lâm nghiệp, nước thất thoát, nước cho yêu cầu xử lý của nhà máy nước.

Mạng lưới cấp nước: mạng lưới đường ống cấp nước được chọn thiết kế là mạng lưới hỗn hợp, kết hợp mạng lưới cụt với mạng lưới vòng

Bảng thống kê khối lượng đường ống cấp nước

STT	ĐƯỜNG KÍNH ỐNG	CHIỀU DÀI (Km)
1	Đường ống cấp nước ϕ 50	6,40
2	Đường ống cấp nước ϕ 65	6,23
3	Đường ống cấp nước ϕ 80	6,25
4	Đường ống cấp nước ϕ110	3,81
5	Đường ống cấp nước ϕ 160	6,97
6	Đường ống cấp nước ϕ 200	1,81
7	Đường ống cấp nước ϕ 250	0,93
8	Đường ống cấp nước ϕ 300	0,90

- Hệ thống điện:

Dân số dự kiến là 50.000 dân

Chỉ tiêu cấp điện 200W/người

Công suất 10.000KW

Hệ số đồng thời k= 0,80 $\rightarrow$ P_{max} = 0,8x 10.000 = 8000 (KW)

$$\cos\varphi = 0,85 \rightarrow S_{max} = \frac{Pmax}{Smax} = \frac{8000}{0,85} = 9411,8 \text{ (KVA)}$$

Tổng công suất đặt: S= 9411,8 KVA.

Tổng công suất hiện có của toàn phường: 6535 KVA.

Công suất cần bổ sung dự kiến đến năm 2015 là: 2880KVA.

1.2.5. Tính chất đô thị của phường Sao Đỏ

Phường Sao Đỏ là trung tâm chính trị, kinh tế văn hoá và khoa học của thị xã Chí Linh và các khu vực lân cận, là trung tâm thương mại dịch vụ, du lịch, thể thao của vùng, tỉnh và quốc gia.

Có vị trí chiến lược quan trọng về quốc phòng và an ninh.

Cấu trúc phát triển đô thị đảm bảo tận dụng quỹ đất hiện có, đảm bảo tính chất và chức năng đô thị. Đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định, đáp ứng nhu cầu phát triển ngắn hạn và lâu dài

Phường Sao Đỏ xác định chức năng là trung tâm của thị xã Chí Linh do vậy cơ cấu phát triển đô thị phải đảm bảo chức năng trên đồng thời đảm bảo xây dựng, cải tạo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để tạo ra trung tâm mới khang trang.

III. MỘT SỐ KHÁI NIỆM CƠ BẢN VỀ DU LỊCH.

1. Các khái niệm liên quan đến tham quan du lịch.

1.1. Khái niệm du lịch.

- Du lịch là hoạt động của con người đi tới một nơi ngoài môi trường thường xuyên (nơi ở của mình), trong một khoảng thời gian ít hơn khoảng thời gian đã được các tổ chức du lịch quy định trước, mục đích của chuyến đi không phải là để tiến hành các hoạt động kiếm tiền trong phạm vi vùng tới thăm. *(Định nghĩa của Hội Nghị Quốc về thống kê du lịch ở otawa, Canada tháng 6/1991).*

- Du lịch là hoạt động của con người ngoài nơi cư trú thường xuyên của mình nhằm thoả mãn nhu cầu tham quan, giả trí, nghỉ dưỡng trong khoảng thời gian nhất định.*(Theo Điều 10 Pháp Lệnh du lịch của Việt Nam).*

1.2. Đặc điểm của du lịch.

- Có hai thành phần trong mọi loại hình du lịch:
  + Chuyến đi đến các địa hình du lịch.
  + Các hoạt động của du khách tại địa điểm du lịch.
- Các chuyến đi và hoạt động du lịch thực hiện bên ngoài nơi họ ở và làm việc.
- Các chuyến đi là ngắn hạn và tạm thời.

2. Loại hình du lịch.

- Loại hình du lịch là tập hợp các sản phẩm du lịch có đặc điểm giống nhau hoặc vì chúng thoả mãn các nhu cầu, động cơ du lịch tương tự nhau, hoặc được bán cho cùng một nhóm khách hàng, hoặc vì chúng có cùng một cách phân phối, một cách tổ chức như nhau, hoặc chúnh được xếp chung theo một mức giá bán nào đó.

3. Nhu cầu du lịch.

- Du lịch là một trong những nhu cầu tất yếu của con người, của xã hội. Một khi xã hội phát triển, thì nhu cầu này càng phong phú và đa dạng.

- Nhu cầu du lịch thực chất là nhu cầu văn hoá, bởi đó là nhu cầu thưởng thức, tìm hiểu những giá trị văn hoá nghệ thuật thong qu các loại hình cụ thể

như di tích lịch sử, lễ hội, phong tục tập quán, nghệ thuật ẩm thực….và tìm hiểu những bản sắc văn hoá của một dân tộc, một địa phương, một quốc gia. *(Điều 4 chương I luật du lịch - giải thích từ ngữ)*

4. Sản phẩm du lịch.

- Sản phẩm du lịch là tập hợp các dịch vụ cần thiết để thoả mãn nhu cầu của khách du lịch trong chuyến đi du lịch.

- Theo cuốn sách "Cẩm nang marketing và xúc tiến du lịch bền vững ở Việt Nam" do tổ chức FUNDESO biên soạn và xuất bản thì marketing du lịch được định nghĩa là một quá trình trực tiếp cho phép các doanh nghiệp và các cơ quan du lịch xác định khách hàng hiện tại và tiềm năng, ảnh hưởng đến ý nguyện và sáng kiến khách hàng ở cấp độ địa phương, khu vực quốc gia và quốc tế để doanh nghiệp có khả năng thiết kế và tạo ra các sản phẩm du lịch nhằm nâng cao sự hài lòng của khách và đạt được mục tiêu đề ra.

- Từ định nghĩa trên thì phương thức tiếp cận là một nhân tố vô cùng quan trọng, là nguyên nhân chính tăng lượng khách du lịch vì thực sự chúng tác động thông qua cách giới thiệu sản phẩm, sử dụng các tiện nghi, giá cả ổn định...

5. TÂM LÝ HỌC DU LỊCH.

5.1. SỞ THÍCH CỦA KHÁCH DU LỊCH.

5.1.1. Khái niệm.

- Sở thích là một biểu hiện của hứng thú. Đó là thái độ của du khách đối với đối tượng nào đó có ý nghĩa đối với du khách và đem lại sự khoái cảm cho du khách do sự hấp dẫn của đối tượng đó.

- Như vậy sở thích có hai yếu tố gắn bó chặt chẽ với nhau:

+ Đối tượng gây ra sở thích phải có ý nghĩa đối với du khách.

+ Đối tượng phải có sự hấp dẫn, lôi cuốnđem lại cảm xúc dương tính cho du khách.

- Sở thích được thể hiện qua sự lựa chọn phổ biến của con người trước một đối tượng nào đó. Đối tượng đó có sức thu hút sự tập trung chú ý, điều khiển sự suy nghĩ và thúc đẩy con người hành động.

51.2. Sự hình thành sở thích du lịch.

- Sở thích được hình thành dựa trên cơ sở của các nhu cầu, nhưng không phải mọi nhu cầu của cá nhân đều trở thành sở thích mà chỉ có nhu cầu ở cấp độ khát vọng mới là nội dung của sở thích. Sở thích bao giờ cũng được cá nhân ý thức, hiểu rõ ý nghĩa của nó đối với đời sống của họ. Do đó, sở hích lôi cuốn,

thu hút cá nhân về phía đối tượng tạo sự khao khát tiếp cận và đi sâu vào đối tượng.

- Khác với nhu cầu, muốn cho sở thích cá nhân tồn tại phải thoả mãn hai điều kiện:

+ Cái gây ra sở thích phải được cá nhân hiểu rõ ý nghĩa của nó đối với đời sống riêng của mình.

+ Cái đó phải gây ra cho các cá nhân những cảm xúc dương tính. Chính thành phần này mang tính đặc trưng để phân biệt nó với nhu cầu.

- Sự phát triển sở thích trong tiêu dùng du lịch của con người phụ thuộc vào:

+ Sự phát triển của các sản phẩm du lịch.

+ Đặc điểm tâm lý – Xã hội của cá nhân.

+ Trào lưu của xã hội trong du lịch.

+ Động cơ, mục dích của chuyên du lịch.

5.2. TÂM TRẠNG CỦA KHÁCH DU LỊCH.

5.2.1. Tâm trạng của khách du lịch.

- Tâm trạng ban đầu của khách du lịch:

+ Có thể gò bó, không thoải mái, e ngại ơ những nơi du lịch xa lạ.

+ Tâm thế sẵn sàng bước vào cuộc giải trí, nghỉ ngơi với hi vọng tốt đẹp về nơi du lịch.

- Khách du lịch di du lịch với tâm trạng dương tính, thường là người rất hăng hái, nhanh nhẹn, cởi mở, nhiệt thành, dễ vượt qua những trở ngại ban đầu, dễ hoà mình vào các hoạt động giao tiếp, dễ thừa nhận và hài long với người phục vụ, chi tiền nhiều và dễ dàng, sử dụng dịch vụ nhiều hơn và kéo dài thời gian nghỉ, có thể quay lại. Sau chuyến đi du lịch thường những cảm tưởng du lịch trong người du khách này rõ rệt, sâu đậm, và họ sẽ là nguồn quảng cáo, tuyênt ruyền cho khu du lịch đó.

- Khách du lịch đi du lịch mang tâm trạng âm tính: buồn chán, thụ động, dễ mệt mỏi, dễ nổi nóng, khó tác động, dễ phản ứng gay gắt, hay thờ ơ, đãng trí. Khó phục vụ, và thường gây ra cảm giác khó chịu cho cả hai bên.

- Khách du lịch đi du lịch trong tình trạng stress: Tâm trạng rất phức tạp, tuy nhiên có thể nhận ra qua những hành vi mang tính vô ý thức của họ: ánh mắt vô hồn, hành vi vô định….Việc cải thiện tình trạng stress của con người không hề đơn giản… Trong phục vụ cần tôn trọng, đối xử công bằng, tránh những hành vi và lời nói làm cho hoàn cảnh xấu hơn. Có thể cách ly khách với

môi trường xung quanh một cách tế nhị bằng cách nhấn mạng đến sự thoải mái và tiện lợi cho khách.

5.2.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến tâm trạng khách du lịch.

- Nhân tố chủ quan: Bao gồm cơ cấu đặc biệt tâm lý: sức khoẻ, khí chất, tính cách dân tộc, nghề nghiệp, giai cấp trình độ văn hoá, tôn giáo, giới tính và khả năng thanh toán. Các yếu tố này đóng vai trò quyết định trong sự hình thành tâm trạng ban đầu của khách du lịch

- Nhân tố khách quan: Bao gồm toàn bộ thế gới xung quanh với những đặc điểm và thành phần của nó, nhân tố này có thể làm cho tâm trạng ban đầu của du khách được giữ vững và phát triển theo chiều hướng tích cực hoặc có thể phá vỡ tâm trạng ban đầu của du khách. Từ hi vọng đến thất vọng và phát triển theo chiều hướng xấu đi.

- Các nhân tố khách quan được xếp thành bốn thành phần. Các thành phần đó khác nhau ở đặc điểm riêng của nó và tác động theo cách này hay cách khác tới tâm trạng của khách du lịch:

+ Môi trường thiên nhiên.

+ Những giá trị văn hoá, lịch sử có sức hấp dẫn cũng là yếu tố tạo nên tâm trạng dương tính cho khách du lịch.

+ Nếp sống văn hoá, phong tục tập quán điển hình, độc đáo của dân địa phương có thể mang đến cho khách nhiều điều mới lạ, thích thú với ấn tượng đẹp.

+ Cơ sở vật chất kĩ thuật, và việc mở rộng nhiều loại dịch vụ có ý nghĩa quan trọng và đóng vai trò quyết định để duy trì tâm trạng tích cực của khách du lịch.

6. CƠ SỞ VÀ QUAN ĐIỂM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG.

6.1. Tính chất của khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn

Là khu du lịch - dịch vụ phục vụ cho các yêu cầu:

- Là một công viên đa chức năng phục vụ cho người dân thị xã Chí Linh và khu vực lân cận.

- Du lịch nghỉ ngơi, giải trí trong nước.

- Tham quan, khám phá thiên nhiên, tìm hiểu văn hoá lịch sử con người Chí Linh.

- Tổ chức các buổi mít tinh, lễ hội lớn của Thị xã Chí Linh tại khu vực quảng trường.

6.2. Sự bền vững và phát triển bền vững.

6.2.1. Khái niệm du lịch bền vững.

Du lịch bền vững là du lịch mà giảm thiểu các chi phí và nâng cao tối đa các lợi ích của du lịch cho môi trường tự nhiên và cộng đồng địa phương và có thể được thực hiện lâu dài nhưng không ảnh hưởng xấu đến nguồn lợi mà nó phụ thuộc vào.

Việc di chuyển và tham quan đến các vùng tự nhiên một cách có trách nhiệm với môi trường để tận hưởng và đánh giá cao tự nhiên (và tất cả những đặc điểm văn hoá kèm theo, có thể là trong quá khứ và cả hiện tại) theo cách khuyến cáo về bảo tồn, có tác động thấp từ du khách và mang lại những lợi ích cho sự tham gia chủ động về kinh tê-xã hội của cộng đồng địa phương.

Du lịch bền vững khác với du lịch đại chúng như thế nào?

Du lịch đại chúng không được lập kế hoạch cẩn thận cho việc nâng cao công tác bảo tồn hoặc giáo dục, không mang lại những lợi ích cho cộng đồng địa phương và có thể phá huỷ nhanh chóng các môi trường nhạy cảm. Và kết quả là có thể phá huỷ hoặc làm thay đổi một cách không thể nhận ra được các nguồn lợi và văn hoá mà chúng phụ thuộc vào. Ngược lại, Du lịch bền vững thì được lập kế hoạch một cách cẩn thận từ lúc bắt đầu để mang lại những lợi ích cho cộng đồng địa phương, tôn trọng văn hoá, bảo tồn nguồn lợi tự nhiên và giáo dục du khách và cả cộng đồng địa phương. Du lịch bền vững có thể tạo ra một lợi tức tương tự như du lịch đại chúng, nhưng có nhiều lợi ích được nằm lại với cộng đồng địa phương và các nguồn lợi tự nhiên, các giá trị văn hoá của vùng được bảo vệ.

Du lịch bền vững thì được lập kế hoạch với 3 mục đích: lợi tức, môi trường và cộng đồng.

- Thân thiện môi trường, du lịch bền vững có tác động thấp đến nguồn lợi tự nhiên. Nó giảm thiểu các tác động đến môi trường (động thực vật, các sinh cảnh sống, nguồn lợi sống, sử dụng năng lượng và ô nhiễm ⋯) và cố gắng có lợi cho môi trường.

- Gần gũi về xã hội và văn hoá, Nó không gây hại đến các cấu trúc xã hội hoặc văn hoá của cộng đồng nơi mà chúng được thực hiện. Thay vào đó thì nó lại tôn trọng văn hoá và truyền thống địa phương. Khuyến khích các bên liên quan (các cá nhân, cộng đồng, nhà điều hành tour, và quản lý chính quyền) trong tất cả các giai đoạn của việc lập kế hoạch, phát triển và giám sát, giáo dục các bên liên quan về vai trò của họ.

- Có kinh tế, nó đóng góp về mặt kinh tế cho cộng đồng và tạo ra những thu nhập công bằng và ổn định cho cộng đồng địa phương cũng như càng nhiều bên liên quan khác càng tốt. Nó mang lợi ích cho người chủ, cho nhân viên và

cả người xung quanh. Nó không bắt đầu một cách đơn giản để sau đó sụp đổ nhanh do các hoạt động kinh doanh nghèo nàn.

Một đơn vị kinh doanh du lịch mà có đủ 3 tiêu chí trên thì "sẽ kinh doanh tốt nhờ làm tốt". Điều này có nghĩa là việc thực hiện kinh doanh du lịch trong nhiều cách có thể không phá huỷ các nguồn lợi tự nhiên, văn hoá và kinh tế, nhưng cũng khuyến khích đánh giá cao những nguồn lợi mà du lịch phụ thuộc vào. Việc kinh doanh mà được thực hiện dựa trên 3 tiêu chí này có thể tăng cường việc bảo tồn nguồn lợi tự nhiên, đánh giá cao giá trị văn hoá và mang lợi tức đến cho cộng đồng và có thể cũng sẽ thu lợi tức.

6.2.2. Ba chân của du lịch bền vững.

- *Có kinh tế:* Nó đóng góp về mặt kinh tế cho cộng đồng và tạo ra những thu nhập công bằng và ổn định cho cộng đồng địa phương cũng như càng nhiều bên liên quan khác càng tốt. Nó mang lợi ích cho người chủ, cho nhân viên và cả người xung quanh. Nó không bắt đầu một cách đơn giản để rồi sau đó sụp đổ nhanh do các hoạt động kinh doanh nghèo nàn.

- *Thân thiện với môi trường:* Du lịch bền vững có tác động thấp đến nguồn lợi tự nhiên và khu bảo tồn biển nói riêng. Nó giảm thiểu các tác động đến môi trường (động - thực vật, sinh cảnh sống, nguồn lợi sống, sử dụng năng lượng và ô nhiễm…) và cố gắng có lợi cho môi trường.

- *Gần gũi về xã hội và văn hoá:* Nó không gây hại đến các cấu trúc xã hội hoặc văn hoá của cộng đồng nơi mà chúng được thực hiện. Thay ào đó, nó lại tôn trọng văn hoá và truyền thống địa phương. Khuyến khích các bên liên quan (các cá nhân, cộng đồng, nhà điều hành tour, và quản lý chính quyền) trong tất cả các giai đoạn của việc lập ké hoạch, phát triển và giám sát, giáo dục các bên liên quan về vai trò của họ.

☞*Một đơn vị kinh doanh du lịch mà có đủ ba tiêu chí trên thì " sẽ kinh doanh tốt nhờ làm tốt". Điều này có nghĩa là việc thực hiện kinh doanh du lịch trong nhiều cách có thể không phá huỷ các nguồn lợi tự nhiên, văn hoá và kinh tế, ngưng cũng khuyến khích đánh giá cao những nguồn lợi mà du lịch phu thuộc vào. Việc kinh doanh mà được thực hiện dựa trên ba tiêu chí này có thể tăng cường việc bảo tồn nguồn lợi tự nhiên, đánh giá cao giá trị văn hoá và mang lại lợi tức cho cộng đồng và có thể cũng sẽ thu lợi tức.*

7. Những vấn đề về quy hoạch và phát triển du lịch của Hải Dương và Chí Linh tác động đến khu vực nghiên cứu.

Sau hơn 20 năm đổi mới, Chí Linh đã có bước phát triển nhanh trên tất cả các lĩnh vực; nhất là các lĩnh vực hạ tầng cơ sở, giao thông, công nghiệp, du lịch

và dịch vụ; đã hội tụ đầy đủ các yếu tố của một thị xã. Ngày 12-2-2010, Thủ tướng Chính phủ ký Nghị quyết số 09/NQ-CP về việc thành lập thị xã Chí Linh, thành lập các phường thuộc thị xã Chí Linh. Đây là thời cơ mới để Chí Linh tiếp tục phát triển trong những năm tới, xứng đáng với tiềm năng, lợi thế của vùng đất này. Theo quy hoạch chung xây dựng thị xã Chí Linh do Viện Kiến trúc, quy hoạch đô thị và nông thôn (Bộ Xây dựng) lập, Chí Linh là đô thị trung tâm tổng hợp (hành chính, chính trị, văn hóa, khoa học kỹ thuật và giao dịch) phía bắc tỉnh Hải Dương. Chí Linh còn là trung tâm năng lượng cấp vùng và cấp quốc gia (tổ hợp nhà máy nhiệt điện, các đường dây và trạm điện cao thế 110-220-500 KV phân phối đi các nơi, trong tỉnh và khu vực); là trung tâm du lịch tỉnh Hải Dương gồm các vùng di tích lịch sử - văn hóa - danh thắng; là trung tâm công nghiệp - thương mại - dịch vụ cấp tỉnh và khu vực; là đầu mối giao thông đường sắt, thủy, bộ khu vực cấp tỉnh và khu vực; có vị trí quan trọng trên hành lang giao thông quốc tế, vành đai 5 vùng Thủ đô Hà Nội, trục đô thị - công nghiệp - dịch vụ dọc quốc lộ 18 nối Thủ đô Hà Nội với cảng biển Cái Lân - Hạ Long và vị trí quốc phòng - an ninh quan trọng.

Chí Linh có 59 di tích lịch sử và văn hóa; trong đó, có chín di tích được xếp hạng cấp quốc gia như: Côn Sơn, Kiếp Bạc, đền Chu Văn An, đền Gốm, đền Cao, chùa Thanh Mai, đền Sình, đền Quốc Phụ, đình Chí Linh; nổi bật là quần thể di tích Côn Sơn - Kiếp Bạc gắn liền với công trạng của Nguyễn Trãi và Trần Hưng Đạo. Di tích Kiếp Bạc nay thuộc xã Hưng Đạo, còn nổi tiếng với dãy núi Rồng bao lấp một thung lũng trù phú, thơ mộng và giáp vùng núi Phượng Hoàng, Phả Lại, Côn Sơn, lục đầu giang. Di tích Côn Sơn hiện tại xã Cộng Hòa, gắn liền với danh nhân văn hóa thế giới Nguyễn Trãi. Tại đây còn có chùa Côn Sơn là nơi tu hành của nhà sư Huyền Quang, đệ tam tổ của Thiền Phái Trúc Lâm. Chùa Thanh Mai cũng là nơi tu hành của nhà sư Pháp Loa, đệ nhị Thiền Phái Trúc Lâm. Khu danh thắng Phượng Hoàng có tới 72 ngọn núi, có mộ và đền thờ nhà giáo Chu Văn An - Người thầy của muôn đời. Ngày 5-5-2008, Thủ tướng Chính phủ đã ký Quyết định số 490/QĐ-TTg xác định Chí Linh là trung tâm du lịch cấp quốc gia và quốc tế, là vùng du lịch văn hóa, lễ hội kết hợp với thắng cảnh. Đó là những lợi thế lớn để Chí Linh phát triển du lịch, dịch vụ. Ngoài ra, trên địa bàn huyện Chí Linh còn có hệ thống giáo dục và y tế phát triển, đạt cấp độ cấp quốc gia, đáp ứng yêu cầu học tập và khám, chữa bệnh của nhân dân và hơn hai vạn học sinh, sinh viên của các trường đại học, cao đẳng, trung cấp dạy nghề.

Trong phát triển du lịch, Chí Linh coi trọng mở rộng và nâng cấp các khu di tích đền thờ Chu Văn An, đền Cao và các danh lam thắng cảnh khác trên địa bàn để định hình "Chí Linh bát cổ". Riêng Côn Sơn- Kiếp Bạc đang chuẩn bị quy hoạch mở rộng đến trên 1.000 ha để xây dựng khu du lịch lễ hội lịch sử văn hóa và tâm linh quốc gia. Ngoài quy hoạch khu du lịch di tích danh thắng, sinh

thái, Chí Linh còn quy hoạch phát triển các điểm văn hoá, thể thao… duy trì và nâng cao hệ thống các trạm dừng chân đón khách du lịch; khu du lịch và dịch vụ hồ Mật Sơn; vùng du lịch sinh thái Bến Tắm; hệ thống dịch vụ thu mua, chế biến, tiêu thụ các loại nông, lâm sản, hàng thủ công mỹ nghệ. Quy hoạch xây dựng 2 bến xe phía đông (Cộng Hoà), phía tây (Chí Minh) và điểm đỗ xe buýt, tắc-xi; khuyến khích và tạo điều kiện cho đầu tư phát triển dịch vụ vận tải... Những năm gần đây, hầu hết các tuyến đường giao thông liên huyện, liên xã, giao thông nông thôn trên địa bàn đều được đầu tư nâng cấp. Các tuyến đường do địa phương quản lý đều được xây dựng nền đường rộng từ 5,5 đến 7 mét, đường thôn, xã rộng từ 4 đến 5,5 mét, bảo đảm yêu cầu lưu thông. Hàng chục dự án nâng cấp đường giao thông nối với các quốc lộ 18, 37... Các tuyến đường phố thị xã đều được quy hoạch rộng ít nhất 7 mét, vỉa hè 3 mét và đang được ráo riết xây dựng.

Ý tưởng quy hoạch các khu trung tâm thương mại, dịch vụ của thị xã Chí Linh:

- Trung tâm thương mại dịch vụ tổng hợp: đặt trên đường đi Côn Sơn (trên trục chính Bắc Nam) khu vực này đã được thiết kế gồm tổng hợp khách sạn, siêu thị, hệ thống cửa hàng, công trình văn hoá và cả sân vận động (phục vụ khu vực Sao Đỏ), ngoài khu vực này còn có khu vực trung tâm Phả Lại- Hoàng Tân- Bến Tắm và trung tâm thương mại dịch vụ- du lịch hồ Mật Sơn trên quốc lộ 18. Tại đây bố trí các loại khách sạn cao cấp phục vụ khách quốc tế và các trung tâm mua sắm.

- Trung tâm dịch vụ gồm:

• Trung tâm lưu trú hồ Mật Sơn dành cho khách nội địa. Với những thiết kế mạng đậm nét truyền thống dân tộc nhưng vẫn kết hợp với kiến trúc hiện đại.

• Trung tâm lưu trí sân golf ngôi sao Chí Linh(36 lỗ) dành cho khách quốc tế.

• Trung tâm lưu trú khác nội trú ở trung tâm thương mại.

• Trung tâm du lịch khác đặt ở công viên lịch sử- văn hoá Côn Sơn- Kiếp Bạc tại núi Thanh Tân và thung lũng An Lĩnh. Nơi đây bố trí trung tâm du lịch có sân lễ hội với đầy đủ không gian và cơ sở vật chất, tạo lại những lễ hội truyền thống như: Rước nước, đô vật, trọi gà…trung tâm này làm cơ sở hình thành cho một thị tứ nằm trên trục phụ Bắc Nam phía tây. Gắn kết trung tâm lễ hội với các di tích Côn Sơn- Kiếp Bạc, với bến Bình Than- Lục Đầu Giang- là cảng du lịch chảy hội trên sông Lục Đầu qua Kinh Thầy về Bạch Đằng Giang (con đường lịch sử).

• Ngoài trung tam lễ hội đặt ở thung lũng giữa hai danh thắng Phượng Hoàng- Kỳ Lân, còn bố trí thêm 1 điểm dùng chân trên đồi Đông quốc lộ 39,

phía cửa phía Tây sân golf Ngôi Sao Chí Linh. Tại đây có đầy đủ bãi đỗ xe, cây xăng, nhà hàng ăn uống giải khát, nghỉ ngắn hạn và các dịch vụ khác.

• Trung tâm công viên sinh thái Bến Tắm- Thanh Mai là một trung tâm du lịch sinh thái, trung tâm giải trí có tầm quốc gia và quốc tế. trong trung tâm thiết kế hệ thống ngỉ ngắn hạn, dịch vụ du lịch sinh thái, leo núi, du thuyền, đua xe, các trò chơi gây ấn tượng mạnh cũng như các resorts mang tính dân tộc dân dã.

• Công viên văn hoá danh thắng Phượng Hoàng chỉ đơn thuần là du lịch cảnh quan- di tích- danh thắng- thư giãn.

• Sân golf 36 lỗ là trung tâm tập luyện và thi đấu golf quốc gia và quốc tế với đầy đủ khách sạn , biệt thự cao cấp đáp ứng cho các đại gia, thương nhân và các giới trong và ngoài nước. Đây là trung tâm lưu trú du lịch lý tưởng.

IV. Các dự án đầu tư có liên quan đối với khu vực nghiên cứu

Quy hoạch chi tiết chia lô khu đất xây dựng nhà ở, công trình cải tạo xây dựng hồ Mật Sơn tỷ lệ 1/500.

Quy hoạch khu du lịch- dịch vụ và dân cư hồ Mật Sơn tỷ lệ 1/1000 đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt theo quyết định số: 2014/ QĐ-UBND ngày 5-6-2006.

Quy hoạch khu đô thị mới , khu chung cư Hồ Mật Sơn.

Quy hoạch tổng thể di tích lịch sử văn hoá Côn Sơn – Kiếp Bạc gắn với phát triển du lịch thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương theo Quyết định số 920/QĐ–TTg của Thủ tướng Chính phủ.

Quy hoạch xây dựng 2 bến xe phía đông (Cộng Hoà), phía tây (Chí Minh) và điểm đỗ xe buýt, tắc-xi; khuyến khích và tạo điều kiện cho đầu tư phát triển dịch vụ vận tải

TÓM LẠI : QHCTXD khu du lịch- dịch vụ hồ Mật Sơn- thị xã Chí Linh- Hải Dương được phê duyệt là cơ sở pháp lý để đề xuất các giải pháp quản lý XD theo QHXD khu vực nhằm phát triển kinh tế - xã hội của khu vực.

PHẦN III
GIẢI PHÁP QUẢN LÝ QHXD KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀTỔ CHỨC THỰC HIỆN QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

A. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QHXD THEO ĐỒ ÁN QHCT KHU DU LỊCH- DỊCH VỤ HỒ MẬT SƠN.

I.Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt QHCTXD khu vực

1. Căn cứ nghị đinh 08/ 2008/ NĐ-CP ngày 24 tháng 1 năm 2005 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý QHXD và thông tư hướng dẫn 07/2008/TT-BXD, quy định như sau

* Căn cứ lập QHCTXD

- Quy hoạch xây dựng Tỉnh Hải Dương, quy hoạch xây dựng phát triển kinh tế - xã hội Tỉnh Hải Dương, quy hoạch chung xây dựng thị xã Chí Linh, quy hoạch chung xây dựng phường Sao đỏ và quy đã được phê duyệt.
- Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch- dịch vụ hồ Mật Sơn đã được phê duyệt.
- Kết quả điều tra, khảo sát và các số liệu, tài liệu về khí tượng, thuỷ văn, địa chất, hiện trạng kinh tế, văn hoá, xã hội và các số liệu, tài liệu khác có liên quan đến khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

* Nhiệm vụ QHCTXD khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn

- Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn gồm:
  - ✓ Xác định phạm vi ranh giới, diện tích khu vực để thiết kế quy hoạch chi tiết.
  - ✓ Xác định danh mục các công trình cần đầu tư xây dựng bao gồm: các công trình xây dựng mới, các công trình cần chỉnh trang, cải tạo, bảo tồn, tôn tạo trong khu vực quy hoạch.
  - ✓ Xác định các chỉ tiêu kinh tế- kỹ thuật chủ yếu và sử dụng đất, và hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về không gian, kiến trúc – cảnh quan, thiết kế đô thị và những yêu cầu khác đối với khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn.
- Uỷ ban nhân dân huyện Chí Linh nay là thị xã Chí Linh có trách nhiệm lấy ý kiến của nhân dân về nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn thông qua đại diện tổ dân phố và uỷ ban nhân dân phường Sao Đỏ trong khu vực quy hoạch bằng văn bản hoặc tổ chức các cuộc họp.
- Bản vẽ sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực thiết kế trích từ quy hoạch chung xây dựng đô thị, tỷ lệ 1/500- 1/10.000.
- Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị không quá 02 tháng.

* Nội dung lập QHCTXD khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn

⬩ Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển.

⬩ Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật của khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn, nội dung cải tạo và xây dựng mới.

⬩ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; xác định các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình; vị trí, quy mô các công trình ngầm.

⬩ Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

✓ Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe và hệ thống công trình ngầm, tuynel kỹ thuật.

✓ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô các công trình nhà máy, trạm bơm nước, bể chứa, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

✓ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện năng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn.

✓ Xác định mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xủ lý nước bẩn, chất thải.

⬩ Dự kiến nhưng hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện.

⬩ Thiết kế khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn: nội dung của thiết kế khu vực trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được thực hiện theo quy định tại điều 31 của nghị định 08/2005.

⬩ Đánh giá tác động môi trường đô thị và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn.

* Yêu cầu hồ sơ đồ án QHCTXD khu du lịch dịch – vụ hồ Mật Sơn tối thiểu

Khảo sát địa hình, đo đạc vùng quy hoạch chi tiết với diện tích 16ha, tỷ lệ 1/500.

Điều tra số liệu về: địa chất, địa hình, thuỷ văn, số liệ kinh tế, xã hội.

- Nội dung và thành phần hồ sơ dự án.

* Phần bản vẽ:

✓ Sơ đồ vị trí, ranh giới khu đất

✓ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan

✓ Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

✓ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

✓ Bản đồ quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- ✓ Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông
- ✓ Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước
- ✓ Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước
- ✓ Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện
- ✓ Bản đồ quy hoạch tổng hợp hệ thống đường dây đường ống

*phần văn bản

- ✓ Thuyết minh
- ✓ Các văn bản pháp lý có liên quan

* Thẩm định và phê duyệt đồ án QHCTXD khu du lịch – dịch vụ Hồ Mật Sơn.

✓ Ủy ban nhân dân huyện Chí Linh nay là thĩ xã Chí Linh phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của cơ quan thẩm định.

✓ Cơ quan quản lý xây dựng huyện Chí Linh thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn thuộc thẩm quyền phê duyệt của ủy ban nhân dân cấp huyện Chí Linh trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của cơ quan thẩm định.

• Người có quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn có trách nhiệm thẩm định, phê duyệt theo đúng thời gian quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thẩm định, phê duyệt.

II. Quy định quản lý QHCTXD các khu chức năng theo đồ án QHCTXD khu vực.

Uỷ ban nhân dân thị xã Chí Linh lập quy chế theo quy hoạch.

Hoàn thiện cơ cấu tổ chức hành chính của ban quản lý dự án. Tăng cường xây dựng quản lý đô thị để hoàn thành công tác quản lý kiểm soát.

Quản lý chặt chẽ từ khâu cấp đất, xây dựng, hoàn công và khai thác.

Phân vùng quản lý kiến trúc cảnh quan.

Quản lý về lộ giới và vùng cấm xây dựng

Quản lý chặt chẽ môi trường xây dựng.

1. Quy định cụ thể đối với các khu chức năng

1.1. Khu quảng trường lễ hội

Khu vực xây dựng chủ yếu là sân quảng trường, chỉ có rất ít các công trình xây dựng như: cổng, nhà quản lý điều hành công viên, bể phun nước, sân khấu ngoài trời. Quy định xây dựng như sau:

+ Mật độ xây dựng < 60%

+ Tầng cao nhất tối đa 2 tầng, chiều cao nhất của cổng là 18m, chiều cao nhà điều hành(kể cá mái) <10m.

+ Quảng trường kề sát đường Nguyễn Trãi, đường Trần Hưng Đạo đảm bảo chỉ giới đường đỏ.

Quảng trường lễ hội đảm bảo hướng dốc và độ dốc nền <1%.

+ Những yêu cầu đặc biệt về bố cục:

Các công trình xây dựng có kiến trúc đẹp, phù hợp không gian cảnh quan khu vực hiện đại mang bản sắc dân tộc. Cổng chính tạo được sự hoành tráng phù hợp với quảng trường lớn. Chú ý tạo sự đăng đối theo trục giữa cổng và trục tim của sân khấu.

Quảng trường chính tạo không gian thông thoáng nhưng vẫn có cảm giác ấm cúng.

Cây xanh trồng trong khu vực chọn cây có hình khối đẹp, cao, thân thẳng, nhiều màu sắc.

1.2. Khu vui chơi trẻ em và thể thao dưới nước

Mật độ xây dựng các công trình xây dựng và các thiết bị vui chơi trên đất <50%.

Tầng cao trung bình tối đa: 2 tầng.

Chiều cao tối đa công trình (kể cả mái): 10m.

Hình thức kiến trúc: sinh động, tươi vui, thiết bị hiện đại, an toàn.

1.3. Khu nghỉ ngơi yên tĩnh

Mật độ xây dựng <30%

Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng

Chiều cao tối đa công trình(kể cả mái) : 5m.

Hệ thống đường dạo liên tục quanh hồ, đảm bảo kết nối các tiểu cảnh sân vườn, khu vui chơi.

Cây trồng: trồng các loại cây mang tính tĩnh lặng, mang tính tâm linh như: tre, đa, trúc…

Hình thức kiến trúc: tổ chức nhiều tiểu cảnh(chòi nghỉ, đồi dốc, suối nhân tạo).

1.4. Khu thể thao

Là khu vực nằm ở phía Nam hồ Mật Sơn, chủ yếu gồm các sân chơi thể thao và cây xanh.

Mật độ xây dựng <40%.

Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng.

Chiều cao tối đa công trình kể cả mái: 5m.

Hình thức kiến trúc: là khu vực động, các sân chới có màu sắc sinh động, kết hợp tiểu cảnh cây xanh, chòi nghỉ.

1.5. Khu dịch vụ

Ngoài khu dịch vụ đã hoạch định riêng biệt nằm ngoài ranh giới quy hoạch của đồ án. Trong khu vực quy hoạch đã hoạch định một số điểm cho xây dựng các công trình dịch vụ chủ yếu: giải khát, quầy bán hoa, đồ lưu niệm, chụp ảnh, vui chơi giải trí trong nhà. Khu vực này được quy hoạch và quản lý như sau:

Mật độ xây dựng< 25%.

Tầng cao xây dựng tối đa: 2 tầng.

Chiều cao tối đa cônng trình kể cả mái: 10m.

Hình thức kiến trúc: dùng nhiều khối cong, tròn, kiến trúc hiện đại mang bản sắc dân tộc. Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu tự nhiên như: đá, tre, gỗ…

Yêu cầu khác: đảm bảo vệ sinh môi trường, công trình có hệ thống bể chứa xử lý nước thải trước khi thoát ra cống chung. Rác thải và đồ phế thải khác được thu gom dọn chuyển đi hàng ngày. Tuyệt đối không xả nước thải, rác thải xuống hồ. Khói bụi phải có thiết bị giảm thiểu ô nhiễm.

1.6. Khu hồ Mật Sơn

Bảo tồn diện tích lòng hồ đã kè.

Bảo tồn cao độ mặt kè đã xây dựng. nghiêm cấm mọi hình thức hạ cốt cao độ mặt kè và xây dựng lấn chiếm lòng hồ.

Sân, đường và cảnh quan cách mép hồ> 1m. Trường hợp có ban công ngắmcảnh nhô ra hồ phải có lan can cao đảm bảo an toàn.

Dịch vụ trên mặt hồ: Bơi thuyền, rối nước tổ chức đảm bảo an toàn(bậc lên xuống, có phao bơi)

IV. Quy định về thiết kế đô thị và kiến trúc.

1. Xác định các vùng khu vực yêu cầu kiến trúc cảnh quan quan trọng.

- vùng kiến trúc - cảnh quan cây xanh – công viên: bao gồm hệ thống cây xanh công viên, là loại hình cây xanh chiếm vị trí quan trọng, là một bộ phận trong hệ sinh thái tự nhiên, có tác dụng cải tạo vi khí hậu và điều kiện vệ sinh, là nơi nghỉ ngơi giải trí cho nhân dân, làm phong phú thêm đời sống vật chất tinh thân của người dân. Mỗi vùng kiến trúc cảnh quan có một cơ cấu bố cục chức năng riêng biệt nhằm thỏa mãn các yêu cầu về không gian, kiến trúc công trình đảm bảo yêu cầu về quản lý kiểm soát che chắn tầm nhìn.

- Vùng quảng trường; quản lý nghiêm ngặt các quy định về kiến trúc, tầng cao xây dựng để đảm bảo tính chất là một quảng trường lễ hội mang đậm nét truyền thống dân tộc.

- Vùng vui chơi – giải trí: là không gian mở, đảm bảo màu sắc ánh sáng, cảnh quan đẹp, khai thác mặt nước một cách hiệu quả.

2. Quy định về quản lý kiến trúc – cảnh quan

Tôn trọng cảnh quan thiên nhiên vốn có, tránh phá vỡ sự ổn định của môi trường xung quanh như: dải cây xanh phân cách, cây xanh tập trung đảm bảo môi trường .

Khu vực quy hoạch có diện tích hồ khá lớn, lại đẹp vì vậy phải tôn trọng cảnh quan mặt nước. Để tạo được vẻ đẹp tự nhiên vốn có của khu vực

III. Quản lý XD các khu chức năng theo các chỉ tiêu QHXD

Khu vực quy hoạch bao gồm: Hồ Mật Sơn và diện tích bao quanh hồ tiếp giáp hệ thống đường bao quanh: đường Nguyễn Trãi, đường Trần Hưng Đạo và các đường nội bộ đã xây dựng.

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là 35,9880(ha). Diện tích trong ranh giới quy hoạch được phân thành các khu chức năng như sau:

STT	TÊN CÁC KHU VỰC	DIỆN TÍCH (m^2)	TỶ LỆ (%)
1	Khu quảng trường lễ hội	33.192	9,22
2	Khu vui chơi trẻ con, thể thao dưới nước	10.008	2,78
3	Khu nghỉ ngơi yên tĩnh	23.800	6,61
4	Khu hoạt động văn hoá thể thao	16.100	4,47

5	Khu dịch vụ	8.600	2,39
6	Khu hồ Mật Sơn	212.518	59,05
7	Các khu vực khác	55.662	15,48
TỔNG CỘNG		**359.88.**	**100**

Khu trung tâm công viên là nơi tập trung các công trình văn hóa biểu diễn, có quảng trường và trục đường trung tâm nối thẳng với hệ thống giao thông chính của thị xã.

Khu dịch vụ là nơi xây dựng tập trung các công trình phục vụ như phòng triển lãm, quầy hoa, quầy bán hàng lưu niệm, chụp ảnh, ăn uống…

Khu thể dục thể thao là khu vực có tổ chức các sân bãi thi, tập luyện.

Khu nghỉ ngơi yên tĩnh là khu vực khá rộng trong công viên. Ở đây chủ yếu là cây xanh và các lối đi bộ, các chỗ dừng chân ngoạn cảnh.

Khu vui chơi trẻ em: là khu vực dành cho các em thiếu nhi bao gồm các sân chơi và các loại trò chơi giải trí. Đây là khu vực rất sinh động bởi nhiều loại hình trò chơi đặc sắc.

B. QUY ĐỊNH VỀ KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THEO QHXD

I. Tổ chức công bố, công khai thông tin đồ án QHCTXD khu du lịch và dịch vụ hồ Mật Sơn.

1. Hiện trạng thực hiện quy định.

- UBND huyện Chí Linh nay là thị xã Chí Linh ủy quyền cho phòng Công thương (nay là phòng quản lý đô thị), có trách nhiệm tổ chức công bố rộng rãi quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn. Phòng quản lý đô thị đã công bố rộng rãi quy hoạch chi tiết khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn , với các hình thức công bố gồm: thông tin trên đài phát thanh thị xã, đặt pha lô tại vị trí quy hoạch và thông tin trên báo đài để toàn thể nhân dân khu vực quy hoạch cũng như mọi tổ chức cá nhân quan tâm được biết.

- UBND thị xã Chí Linh cũng ủy quyền cho phòng Quản lý đô thị, phòng tài nguyên môi trường, xí nghiệp khai thác các công trình thủy lợi phối hợp với cán bộ địa chính của phường Sao Đỏ và Phường Chí Minh cùng với ban quản lý dự án hồ Mật Sơn thực hiện việc cắm mốc giới, cốt xây dựng và xác định vùng cấm xây dựng theo quy định của chính phủ và theo đồ án quy hoạch.

- Phòng quản lý đô thị chịu trách nhiệm cung cấp thông tin, chứng chỉ quy hoạch xây dựng cho các chủ đầu tư xây dựng công trình trong khu vực lập quy hoạch.

2. Căn cứ luật QHXD đô thị 2009,nghị định 08/2005/NĐ,quy định như sau:

* Trách nhiệm và hình thức công bố đồ án

- Trong qua trình lập quy hoạch chi tiết xây dựng phải lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân liên quan theo nhiệm vụ của từng loại quy hoạch xây dựng.

- Trong thời hạn ba mươi ngày làm việc, kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng, UBND các cấp phải công bố rộng rãi quy hoạch chi tiết xây dựng trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý để tổ chức, các nhân trong khu vực quy hoạch biết, kiểm tra và thực hiện. Công bố công khai bằng các hình thức sau đây:

+ Trưng bày thường xuyên, liên tục bản vẽ, mô hình tại trụ sở cơ quan quản lý nhà nước các cấp có liên quan về quy hoạch đô thị, trung tâm triển lãm và thông tin về quy hoạch đô thị và tại khu vực được lập quy hoạch;

+ Thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng;

+ In thành ấn phẩm để phát hành rộng rãi.

- Căn cứ quy hoạch xây dựng được duyệt, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện:

+ Cắm mốc giới xây dựng, cốt xây dựng trên thực địa.

+ Xác định trên thực địa khu vực cấm xây dựng.

- Người có trách nhiệm công bố quy hoạch xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc không thực hiện hoặc thực hiện chậm việc công bố quy hoạch gây thiệt hại về kinh tế khi giải phóng mặt bằng để đầu tư xây dựng công trình.

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, trong thời hạn 3 năm kể từ ngày công bố mà chưa thực hiện hoặc thực hiện không đạt yêu cầu của quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, thì người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng phải có trách nhiệm áp dụng các biện pháp khắc phục và thông báo cho tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch biết. Trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng không thực hiện được thì phải điều chỉnh hoặc huỷ bỏ và công bố lại theo quy định.

* Cung câp thông tin về QHCT

- Cơ quan quản lý về xây dựng các cấp chịu trách nhiệm cung cấp thông tin, chứng chỉ quy hoạch xây dựng cho các chủ đầu tư xây dựng công trình khi có nhu cầu đầu tư xây dựng trong phạm vi được phân cấp quản lý.

- Việc cung cấp thông tin được thực hiện dưới các hình thức sau:

⬩ Công khai đồ án quy hoạch xây dựng bao gồm: sơ đồ, mô hình, bản vẽ quy hoạch xây dựng

⬩ Giải thích quy hoạch xây dựng

⬩ Cung cấp chứng chỉ quy hoạch xây dựng

- Chứng chỉ quy hoạch xây dựng bao gồm các thông tin về sử dụng đất, các quy định về hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, về kiến trúc, về an toàn phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường và các quy định khác theo quy hoạch xây dựng.

* Tổ chức cắm mốc giới mạng đường và các khu chức năng ngoài thực địa

- Cắm mốc giới theo quy hoạch đô thị gồm: cắm mốc chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng, ranh giới khu vực cấm xây dựng ngoài thực địa theo hồ sở cắm mốc giới đã được phê duyệt.

- Sau khi đồ án quy hoạch đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm:

⬩ Tổ chức lập và phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt. Thời gian lập và phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới không quá 30 ngày, kể từ ngày đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt.

⬩ Tổ chức triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo hồ sơ cắm mốc giới đã được phê duyệt. Việc cắm mốc giới ngoài thực địa phải được hoàn thành trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày hồ sơ cắm mốc giới được phê duyệt.

- Hồ sơ cắm mốc giới do các đơn vị chuyên môn thực hiện.
- Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp lưu giữ hồ sơ cắm mốc giới đã được phê duyệt và có trách nhiệm cung cấp tài liệu liên quan đến mốc giới cho tổ chức, cá nhân có yêu cầu.
- Khi quy hoạch đô thị được điều chỉnh thì thực hiện điều chỉnh mốc giới theo quy hoạch đã được phê duyệt.
- Mốc giới phải đảm bảo độ bền vững, dễ nhận biết, an toàn cho người, phương tiện giao thông qua lại và phù hợp với địa hình, địa mạo khu vực cắm mốc.
- Bộ xây dựng quy định cụ thể việc cắm mốc và quản lý mốc theo quy hoạch đô thị.

3. Kiến nghị - đề xuất.

Ban quản lý dự án khu du lịch và dịch vụ hồ Mật Sơn cần có thêm người có chuyên môn để thực hiện việc kiểm tra, giám sát xây dựng.

Phòng quản lý đô thị cũng phải cung cấp thông tin một cách đầy đủ và cắm mốc giới rõ ràng hơn. Vì hiện tại hệ thống các mốc giới ngoài thực địa gần như không nhìn rõ nữa.

Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị có trách nhiệm cập nhật đầy đủ tình hình triển khai thực hiện đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt để cơ quan

có thẩm quyền công bố công khai kịp thời cho các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện

II. Kiểm soát về xây dựng

1. Hiện trạng về kiểm soát tại khu vực

- Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị Chí Linh đã căn cứ vào đồ án quy hoạch đã duyệt cấp chứng chỉ quy hoạch cho tổ chức, cá nhân lập hồ sơ thiết kế quy hoạch. Cấp giấy phép xây dựng cho các tổ chức, cá nhân đấu thầu các gói thầu thuộc dự án quy hoạch khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn.

2. Căn cứ pháp lý

* Nội dung cấp giấy chứng chỉ QH

- Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp căn cứ vào đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được ban hành để cấp chứng chỉ quy hoạch cho tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

- Nội dung của chứng chỉ quy hoạch bao gồm các thông tin về ranh giới của lô đất, chức năng sử dụng đất, diện tích, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng, chiều cao tối đa, chiều cao tối thiểu xây dựng công trình, các thông tin về kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường và các quy định khác.

- Thời hạn hiệu lực của chứng chỉ quy hoạch theo hiệu lực cửa đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

* Nội dung cấp giấy phép XD. Nội dung chủ yếu của giấy phép xây dựng bao gồm:

a) Địa điểm, vị trí xây dựng công trình, tuyến xây dựng công trình;

b) Loại, cấp công trình;

c) Cốt xây dựng công trình;

d) Chỉ giới đ- ờng đỏ, chỉ giới xây dựng;

đ) Bảo vệ môi tr- ờng và an toàn công trình;

e) Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp trong đô thị ngoài các nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều này còn phải có nội dung về diện tích xây dựng công trình, chiều cao từng tầng, chiều cao tối đa toàn công trình, màu sắc công trình;

g) Những nội dung khác quy định đối với từng loại công trình;

h) Hiệu lực của giấy phép.

* Nội dung giấy phép quy hoạch bao gồm: phạm vi, quy mô khu vực lập quy hoạch đô thị, chỉ tiêu sử dụng đất cho phép, các yêu cầu về khai thác sử dụng

đất, tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trên mặt đất, dưới mặt đất, bảo vệ cảnh quan, môi trường đối với khu vực chủ đầu tư được giao đầu tư, thời hạn của Giấy phép quy hoạch.

3. Kiến nghị – đề xuất

Căn cứ vào hồ sơ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn – Huyện Chí Linh – tỉnh Hải Dương được duyệt và các quy định của điều lệ quản lý xây dựng, các cơ quan quản lý quy hoạch và xây dựng có liên quan theo quyền hạn và trách nhiệm được giao giới thiệu địa điểm, cấp chứng chỉ quy hoạch, hướng dẫn việc triển khai các dự án đầu tư, thỏa thuận các giải pháp kiến trúc, quy hoạch các công trình xây dựng theo đứng pháp luật và quy hoạch đã được duyệt.

III. Kiểm soát về khai thác và sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Về chuẩn bị kỹ thuật mặt bằng xây dựng (san nền)

Phải tuân thủ vị trí và các yêu cầu về hướng, tuyến, độ cao của các mạng lưới thoát nước mặt.

Cao độ nền khu vực quy hoạch theo cao độ mặt kè hồ Mật Sơn đã thi công :

Cao độ hiện trạng trung bình: +6,0 m

Cao độ san lấp trung bình: + 6,26 m.

Thực hiện nạo vét bùn toàn bộ hồ và đắp đất trồng cây

Khối lượng đào đắp: Đất dắp: 38.014m^3

Đất đào: 6.017m^3

Đa số các khu vực ven hồ cao độ nền thấp hơn mặt kè 0,1 ÷0,2 m để đảm bảo an toàn.

Độ dốc địa hình tối đa 0,15%.

2. Cấp nước

Nguồn cấp cho khu vực dự án được lấy từ hệ thốngc ấp nước của phường Sao Đỏ. Họng lấy nước từ đường ống D200 dưới đường Trần Hưng Đạo.

Đường ống cấp nước có chiều sâu chôn ống trung bình 0,5m. Đường ống được bố trí dưới lòng đường.

Hệ thống cấp nước đảm bảo thoả mãn các yêu cầu về chất lượng, áp lực và lưu lượng cấp nước cho các nhu cầu hoạt động, vui chơi của các công trình trong công viên và tưới cây.

3. Cấp điện

- Trạm điện hạ thế và lưới điện trung áp, cao áp trong khu vực đảm bảo hành lang và khoảng cách li bảo vệ theo quy định hiện hành.

- Công suất thiết kế:

Công suất đèn chiếu sáng sân đường P_1= 10x250W = 2500W.

Công suất đèn chiếu sáng cảnh quan P_2= 150Wx282=42.300W.

Công suất đèn hắt P_3=50Wx87=4.350W.

Công suất dàn đèn chiếu sáng lễ hội P_4=1.000x6x9=54.000W.

Công suất điện sinh hoạt P_{sh}=50.000W.

Công suất dự phòng = 10KW.

Tổng công suất tiêu thụ dự kiến: 163,15KW

- Thực hiện di chuyển các tuyến điện 35KV ra khỏi khu vực.

4. Thoát nước và vệ sinh môi trường

Đường ống thoát nước được bố trí dưới lòng đường, chiều sâu đặt ống tính từ đỉnh cống đến mặt nền thiết kế trung bình là 0,6m.

Khối lượng thoát nước

STT	TÊN VẬT LIỆU	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	Cống BTCT D 300 đã có	M	1688
2	Cống BTCT D 300	M	1547
3	Cống BTCT D 800	M	788
4	Cống BTCT D 1000	M	462
5	Cống BTCT D 1250 đã có	M	450
6	Cống BTCT D 1500 đã có	M	570

7	Của xả	Cái	45

- Đặt các thùng rác cách nhau từ 100 – 120m / thùng để đảm bảo vệ sinh môi trường khi người dân đi dạo quanh hồ hoặc khách du lịch đi thăm quan, ngắm cảnh hồ có rác sẽ có ý thức bỏ rác vào thùng rác theo quy định.

- Cấm và xử phát các trường hợp mang rác thải ra khu vực quanh hồ đổ làm ô nhiễm môi trường và mất mĩ quan của hồ.

- Xử lý toàn bộ nước thải trước khi thải trực tiếp xuống hồ.

- Nạo vét lòng hồ theo định kỳ để đảm bảo nguồn nước.

5. giao thông

Đường trong công viên chủ yếu là đường đi bộ. Bố cục mạng lưới đường phụ thuộc rất nhiều vào điều kiện địa hình tự nhiên của khu vực và cơ cấu chức năng sử dụng đất đai trong công viên.

Đường trục chính là đường nối từ quảng trường đến các khu chức năng quan trọng.

Đường phân khu chức năng và liên hệ giữa các khu chức năng với nhau. Đây là những con đường chính trong công viên, cùng với đường trục chính hình thành các dạng sơ đồ giao thông rất phong phú.

Đường dạo chơi là loại đường đi bộ được bố trí bao quanh khu vực hồ và quanh co trong công viên tạo lên một hệ thống riêng.

Hệ thống giao thông giáp khu vực quy hoạch phải đảm bảo quy mô về độ rộng và cấp đường để đảm bảo nhu cầu sử dụng.

Hệ thống đường dạo trong công viên đảm bảo thông suốt: nghiêm cấm xây dựng công trình, đường rào chặn đường.

Quảng trường lễ hội đảm bảo diện tích thông thoáng, không xây dựng công trình và trồng cây to làm khuất khu vực hướng về khán đài.

Đảm bảo lộ giới theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

- Lộ giới khu vực:

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	MẶT CẮT LỘ GIỚI (m)		
			Mặt đường	Hè- giải phân cách	Đường đỏ
1	Đường Trần Hưng Đạo	1-1	10+20	6+5+15	56
2	Đường Nguyễn Trãi (q.lộ 18)	2-2	7,5+7,5	8,5+8,5	33
3	Đường bao công viên	3-3	7,0	3+5	15

4	Đường khu vực	4-4	7,0	5+5	17

6. Cây xanh

Cây đứng độc lập: thường là các cây có hình dạng, màu sắc đẹp cần được bố trí ở vị trí tập trung sự chú ý quan sát của nhiều người. Ánh sáng làm tăng thêm giá trị tạo hình của cây đứng độc lập

Nhóm cây: là tập hợp từ 3÷10 cây, trồng thành một khối. nhóm cây trong công viên thường được tổ chức thành các điểm nhấn của phong cảnh hoặc làm nền cho công trình.

Mạng cây là tập hợp của nhiều cây(thường cùng loại) trồng trên diện tích lớn, mảng cây có tác dụng tạo bóng mát lớn trong công viên. Khi khai thác vẻ đẹp của mảng cây cần chú ý đến độ tương phản giữa cá phần sáng và tối khi có mặt trời chiếu vào mảng cây.

IV. Kiểm soát về môi trường

1. Kiểm soát các nguồn gây ô nhiễm(từ đánh giá tác động môi trường của đồ án QHCT)

Các nguồn gây ô nhiễm môi trường trong giai đoạn xây dựng gồm:

- Ô nhiễm do bụi, đất đá, các tác động trực tiếp lên con người công nhân thi công công trình và tới môi trường khu vực xung quanh (dân cư, khu công cộng…).

- Ô nhiễm do tiếng ồn, do các phương tiện vận tải máy móc thiết bị thi công tại công trường.

- Ô nhiễm do chất thải phát sinh từ hoạt động thi công trên công trường và hoạt động thiết bị máy móc thi công (chất hưu cơ, nước thải, dầu mỡ, chất thải rắn).

- Ô nhiễm nhiệt: từ quá trình thi công có gia nhiệt như đốt nóng bitum, nhiệt phát sinh từ máy móc thiết bị thi công tác động nhiệt máy chủ yếu đối với người thi công trực tiếp trên công trình.

- Ô nhiễm khí thải từ các phương tiện vận tải và các thiết bị máy thi công. Nguồn ô nhiễm này thường phân tán trong môi trường thoáng rộng.

- Tai nạn lao động có thể xẩy ra trong quá trình xây dựng:

+ Tác động đến công nhân lao động.

+ Tác động đến môi trường xung quanh.

+ Quá trình san ủi đào lấp.

+ Quá trình thi công.

- Mức độ ô nhiễm tác động đến môi trường không khí được thể hiện qua bảng sau:

Bảng tải lượng chất ô nhiễm xe ô tô sử dụng xăng khi chạy 1km

CHẤT Ô NHIỄM	TẢI LƯỢNG CHẤT Ô NHIỄM TRONG KHÓI THẢI (G/KM)		
Bụi	0,07	0,07	0,07
SO_2	1,9S	2,27S	2,74S
NO_2	1,64	1,87	2,25
CO	45,6	45,6	45,6
VOC	3,86	3,86	3,86
P_b	0,13P	0,15P	0,19

Ghi chú: S: hàm lượng lưu huỳnh trong xăng (%)

P: Hàm lượng chì trong nhiên liệu (xăng: max 0,4g/l; dầu 0mg/l)

Bảng tải lượng ô nhiễm đối với xe tải chạy 1km

CHẤT Ô NHIỄM	TẢI LƯỢNG Ô NHIỄM THEO TẢI TRỌNG XE (G/KM)					
	Tải trọng < 3,5 tấn			**Tải trọng 3,5 tấn ÷ 6 tấn**		
	Trong TP	Ngoài TP	Đ.Cao tốc	Trong TP	Ngoài TP	Đ.Cao tốc
Bụi	0,2	0,15	0,3	0,9	0,9	0,9
SO_2	1,16S	0,84S	1,03S	4,29S	4,15S	4,15S
NO_2	0,7	0,55	1,0	1,18	1,44	1,44
CO	1	0,85	1,25	6	2,9	2,9
VOC	0,15	0,4	0,4	2,6	0,8	0,8

Ô nhiễm từ các khu công nghiệp (hệ số ô nhiễm)

LOẠI HÀN HƠI	CHIỀU DÀY TẤP KIM LOẠI (mm)	HỆ SỐ Ô NHIỄM
Acetylen	<5mm	3
	>5mm	5
Propane	<5mm	2
	>5mm	3
	>20mm	4

Bảng hệ số ô nhiễm các công đoạn hàn điện kim loại

CHẤT GÂY Ô NHIỄM	ĐƯỜNG KÍNH QUE HÀN	GIÁ TRỊ HỆ SỐ Ô NHIỄM			
	2,5	3,25	4	5	6
Khói hàn	288				
CO	10				
NO_x	12				

Mức độ ồn của một số nguồn

CÁC LOẠI NGUỒN ỒN	MỨC ĐỘ ỒN (DBA)
Cưa vòng	94-98
Máy đầm bê tông	75-80
Máy đóng cọc diezel, đo cách 10m	100-108
Máy phát điện 75KVA, đo cách 3m	100-105
Máy khoan đá dùng khí nén, đo cách 1m	104-110
Ô tô vận tải	70-80

Mức độ cho phép tối đa của một số phương tiện giao thông vận tải

STT	PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI	MỨC ỒN TỐI ĐA (DBA)

1	Xe vận tải đến 3,5 tấn	85
2	Xe vận tải đến 3,5 tấn	87
3	Xe tải công suất trên 150KW	88
4	Xe máy kéo, xe ủi, xe trọng tải lớn	90

2. Giải pháp nhằm giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

2.1. Không khí

- Bụi: Để hạn chế bụi trong các khu vực công trình xây dựng cần phải có kế hoạch thi công và kế hoạch cung cấp vật tư thích hợp. Hạn chế việc tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm khi chuyên trở vật liệu xây dựng sinh ra bụi nhiều như xi măng, cát… Các loại xe vận tải phải được phủ kín bằng bạt hạn chế ô nhiễm bụi tại các khu vực công trường sát trục lộ giao thông hoặc khu dân cư, sử dụng xe phun nước trong những ngày nắng nóng để hạn chế nguồn gây bụi.

- Tiếng ồn: Để hạn chế tiếng ồn trong quá trình xây dựng cần phải có quá trình thi công hợp lý. Các thiết bị gây tiếng ồn như máy khoan, máy đào, đóng cọc bê tông không được phép hoạt động quá 23 giờ đêm.

2.2. Chất thải rắn

- Nước thải:

+ Trong quá trình xây dựng, nước mưa cuốn theo đất đá, xi măng, cát rơi vãi từ mặt đường được dẫn vào hồ Mật Sơn trước khi thải ra mương. Bùn lắng được nạo vét sau khi quá trình xây dựng kết thúc. Công trường cần xây dựng các nhà vệ sinh tại các lán trại. Các hầm tự hoại 3 ngăn của các nhà vệ sinh phải được xây dựng phù hợp với số lượng công nhân sử dụng. Sau khi giai đoạn kết thúc, bùn tự hoại sẽ được hút đi và tiến hành san lấp bể tự hoại.

+ Trong tương lai: phía xử lý nguồn nước thải sinh hoát của dân cư trước khi xả xuống hồ để đảm bảo vệ sinh nguồn nước.

Quy hoạch xây dựng khu vực sẽ có xây dựng hệ thông thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt nửa chung. Nước thải sinh hoạt phải được thu gom để đưa về trạm xử lý.

Nước thải sau khi xử lý phải đạt được các tiêu chuẩn quy định trong cột A-TCVN 5942-1995 như sau:

THÀNH PHẦN	ĐƠN VỊ	TIÊU CHUẨN
SS	mg/l	50
BOD	mg/l	20
COD	mg/l	50
Tổng Nitơ	mg/l	30
Amoni	mg/l	0,1
Tổng phốt pho	mg/l	4

- Chất thải rắn: Trong quá trình thi công và hoàn thiện cônng trình phải thu gom các chất thải rắn và tập trung bãi rác quy định của đô thị.

Bố trí các thùng rác công cộng và có biện pháp tuyên truyền để khuyến khích mọi người có thói quen bỏ rác vào thùng và có ý thức giữ gìn vệ sinh môi trường chung.

3. Biện pháp về quản lý và hoạt động khi dự án đưa vào sử dụng

Ban hành quy chế, điều lệ quản lý xây dựng khu theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn – thị xã Chí Linh – tỉnh Hải Dương.

Có biện pháp cụ thể thường xuyên về bảo vệ cảnh quan và vệ sinh môi trường đảm bảo dự án ngày một hấp dẫn, thu hút người dân khu vực và khách du lịch, đảm bảo phát triển bền vững.

C. QUẢN LÝ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ TÀI CHÍNH ĐÔ THỊ TẠI KHU VỰC.

I. Các lĩnh vực và dự án đầu tư phát triển tại khu du lịch và dịch vụ

1. Các lĩnh vực đầu tư

Lĩnh vực đầu tư chủ yếu vào khu du lịch - dịch vụ hồ Mật Sơn là dự án: xây dựng quảng trường lễ hội với quy mô lớn có sức chứa hàng vạn người, để phục vụ các ngày lễ hội trọng đại, và dự án xây dựng khu dịch vụ. Cùng với đó là các dự án xây dựng khu vui chơi – giải trí ngắm cảnh bên hồ.

2. Các loại dự án đầu tư

Khi đầu tư xây dựng công trình chủ đầu tư xây dựng phải lập dự án để xem xét, đánh giá hiệu quả kinh tế xã hội của dự án.

Dự án đầu tư xây dựng công trình được phân loại theo quy mô, tính chất và nguồn vốn đầu tư.

Các loại dự án đầu tư trong khu du lịch – dịch vụ gồm có:

Dự án san lấp và giải phóng mặt bằng

Dự án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Dự án xây dựng các công trình trong khu vực quy hoạch…

3. Tổ chức lập thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư

Dự án đầu tư xây dựng công trình trước khi quyết định đầu tư phải được thẩm định theo quy định của Chính phủ.

Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư các dự án đầu tư xây dựng công trình quan trọng cấp quốc gia sau khi được quốc hội thông qua chủ trương đầu tư. Chính phủ quy định thẩm quyền quyết định đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình còn lại.

Tổ chức, cá nhân thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định của mình. Người quyết định đầu tư xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các quyết định của mình.

Sở xây dựng Hải Dương – Trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn Hải Dương lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn.

Ủy ban nhân dân thị xã Chí Linh và phòng quản lý đô thị thị xã Chí Linh thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư theo quyết định của UBND thị xã.

II. Các giải pháp và cơ chế tài chính đô thị

1. Ban hành chính sách huy động các nguồn vốn

Dự án xây dựng khu du lịch và dịch vụ hồ Mật Sơn là dự án do nguồn vốn ngân sách thị xã Chí Linh đầu tư. Vì vậy:

Huy động tối đa nguồn nội lực của tỉnh và thị xã, tranh thủ tối đa nguồn ngoại lực để đảm bảo yêu cầu phát triển, đẩy mạnh thu hút vốn đầu tư.

Phân bổ hợp lý các nguồn lực cho phát triển kinh tế - xã hội của thị xã. Tăng cường cơ chế quản lý, giám sát để nâng cao hiệu quả đầu tư, chống thất thoát, lãng phí trong đầu tư xây dựng cơ bản, trong sử dụng tài sản công.

Đẩy mạnh công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát các hoạt động tài chính theo chương trình, kế hoạch và các yêu cầu mới phát sinh.

2. Lập các dự án ưu tiên đầu tư

Cải tạo nâng cấp đường dạo ven hồ.

Xây dựng hoàn chỉnh các công trình đã được phân khu chức năng như: Quảng trường, sân thể thao, khu vui chơi trẻ em, nhà dịch vụ.

Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống giao thông bao quanh khu vực quy hoạch.

Di chuyển ngay hệ thống đường điện 35KV chạy qua khu vực quy hoạch.

3. lựa chọn hình thức đầu tư

- Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân thị xã Chí Linh.

- Đơn vị thiết kế QHCT : trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn Hải Dương.

- Hình thức đầu tư:

+ Đầu tư xây dựng mới cơ sở hạ tầng cho khu du lịch và dịch vụ hồ Mật Sơn và cũng là một công viên đa chức năng.

+Đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc trong khu du lịch– dịch vụ hồ Mật Sơn.

+ Đầu tư trang thiết bị kỹ thuật.

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư:

+ Thu thập các số liệu liên quan, số liệu sự dụng đất, địa chất công trình, địa chất thủy văn.

+ Khảo sát địa hình.

+ Xây dựng lựa chọn phương án phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quanh cho khu vực đầu tư xây dựng công trình.

- Giai đoạn thực hiện:

+ Khảo sát, đo đạc địa hình, địa chất công trình.

+ Lập bản vẽ, tổng dự toán khảo sát, lập quy hoạch.

+ Tiến hành xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật công trình ngầm theo quyết định phê duyệt bao gồm:

• San nền, nạo vét bùn, đắp đất trồng cây.

• Xây dựng hệ thống thoát nước mặt, thoát nước thải.

• Xây dựng hệ thống cấp nước.

• Xây dựng hệ thống cấp điện – chiếu sáng.

• Xây dựng hệ thống giao thông, đường dạo.

4. Giải pháp huy động vốn

- Giai đoạn đầu:Lập kế hoạch cho từng giai đoạn theo kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của thị xã.

- Giai đoạn sau: Xúc tiến đầu tư, kêu gọi đầu tư trong và ngoài Tỉnh.

III. Tổ chức đấu thầu dự án phát triển đô thị và quản lý tư cách pháp nhân các đơn vị đầu tư

1. Tổ chức đấu thầu dự án

Tùy theo quy mô, tính chất, nguồn vốn xây dựng công trình, người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư xây dựng công trình lựa chọn nhà thầu theo các hình thức sau đây:

+ Đấu thầu rộng rãi: đối với gói thầu san lấp mặt bằng và nạo vét lòng hồ, kè đá quanh hồ và trồng cây xanh quanh khu vực hồ.

+ Chỉ định thầu: đối với gói thầu xây dựng quảng trường lễ hội và nhà điều hành khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn

+ Lựa chọn nhà thầu thiết kế kiến trúc công trình xây dựng.: nhà thầu thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn là: trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn Hải Dương.

Yêu cầu đối với đấu thầu trong hoạt động xây dựng.

+ Đấu thầu trong hoạt động xây dựng để lựa chọn được nhà thầu phù hợp nhằm đảm bảo tính cạnh tranh.

+ Đấu thầu chỉ được thực hiện khi đã xác định được nguồn vốn để thực hiện công việc.

+ Không được khéo dài thời gian thực hiện đấu thầu để bảo đảm tiến độ, hiệu quả dự án đầu tư xây dựng công trình.

+Bên trúng thầu phải có phương án kỹ thuật, công nghệ tối ưu, có giá dự thầu hợp lý.

+ Không được sử dụng tư cách pháp nhân của tổ chức khác để tham gia dự thầu; dàn xếp, mua, bán thầu; dùng ảnh hưởng của mình làm sai lệch kết quả đấu thầu hoặc bỏ giá thầu dưới giá thành xây dựng công trình.

2. Quản lý tư cách pháp nhân các đơn vị đầu tư

** Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân lập dự án đầu tư xây dựng công trình:*

- Tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau:

⋆ Có đăng ký hoạt động lập dự án đầu tư xây dựng công trình;

⋆ Có người đủ năng lực hành nghề lập dự án đầu tư xây dưungj công trình phù hợp với yêu cầu của dự án đầu tư xây dựng công trình để đảm bảo nhận

chức danh chủ nhiệm lập dự án; cá nhân tham gia lập dự án phải có năng lực hành nghề phù hợp với từng loại dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Cá nhân hành nghề độc lập lập dự án đầu tư xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau:

⋆ Có đăng ký hoạt động lập dự án đầu tư xây dựng công trình

⋆ Có năng lực hành nghề lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

3. Nội dung cấp giấy phép đầu tư và hành nghề XD

- Nộp hồ sơ và lệ phí xin cấp chứng chỉ tại Sở Xây dựng Hải Dương

- Trong thời gian 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Xây dựng Hải Dương có trách nhiệm kiểm tra và yêu cầu bổ sung hồ sơ nếu thiếu hoặc không hợp lệ; giao Hội đồng tư vấn nghiên cứu và xem xét hồ sơ.

- Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng Hải Dương tổ chức xét cấp chứng chỉ hành nghề theo đúng quy định.

- Giám đốc Sở Xây dựng Hải Dương quyết định cấp chứng chỉ hành nghề cho cá nhân có đủ các điều kiện theo quy định.

- Việc thu và sử dụng lệ phí cấp chứng chỉ hành nghề (kể cả trường hợp xin cấp lại hoặc xin bổ sung nội dung hành nghề) thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính.

** Thành phần, số lượng hồ sơ:*

- Đơn xin cấp chứng chỉ hành nghề (theo mẫu); 02 ảnh mầu cỡ 3x4 chụp trong năm xin đăng ký.

- Bản sao các văn bằng, chứng chỉ liên quan đến nội dung xin cấp chứng chỉ hành nghề.

- Bản sao chứng nhận bồi dưỡng nghiệp vụ giám sát thi công xây dựng công trình

- Bản khai kinh nghiệm công tác chuyên môn về hoạt động xây dựng liên quan đến lĩnh vực xin cấp chứng chỉ hành nghề theo mẫu. Bản khai có xác nhận của cơ quan, tổ chức quản lý trực tiếp hoặc Hội nghề nghiệp (nếu là hội viên của Hội nghề nghiệp). Người ký xác nhận phải chịu trách nhiệmvề sự trung thực của nội dung xác nhận.

** Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:*

- Có quyền công dân và có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Đối với người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có giấy phép cư trú tại Việt Nam theo quy định của pháp luật;

- Có đạo đức nghề nghiệp, có hồ sơ xin cấp chứng chỉ và đã nộp lệ phí theo quy định.

- Có bằng tốt nghiệp đại học trở lên (đối với chứng chỉ hành nghề loại màu đỏ) hoặc bằng tốt nghiệp cao đẳng, trung cấp (đối với chứng chỉ hành nghề loại màu hồng) thuộc chuyên ngành đào tạo phù hợp với nội dung xin đăng ký hành nghề, do cơ sở đào tạo hợp pháp của Việt Nam hoặc nước ngoài cấp.

- Đã trực tiếp tham gia thực hiện thiết kế hoặc thi công xây dựng từ 3 năm trở lên hoặc đã tham gia thực hiện thiết kế, thi công xây dựng ít nhất 5 công trình được nghiệm thu bàn giao.

- Đã thực hiện giám sát thi công xây dựng công trình từ 3 năm trở lên (áp dụng đối với trường hợp trước khi Luật Xây dựng có hiệu lực thi hành).

- Có chứng nhận bồi dưỡng nghiệp vụ giám sát thi công xây dựng phù hợp với loại công trình xin cấp chứng chỉ do cơ sở đào tạo được Bộ Xây dựng công nhận cấp.

D. TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ QHXD ĐÔ THỊ TẠI KHU DU LỊCH - DỊCH VỤ HỒ MẬT SƠN.

I. Phân cấp quản lý nhà nước về QHXD

1. Hệ thống văn bản pháp luật

Nghị định của chính phủ số 72/2001/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2001 về việc phân loại đô thị và cấp quản lý đô thị.

Quyết định số 4219/2007/QĐ-UBND ngày 29/11/2007 của UBND tỉnh Hải Dương về phân cấp quản lý trong các lĩnh vực quy hoạch, xây dựng, quản lý dự án đầu tư, quản lý chất lượng công trình trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

2. Phân cấp quản lý các đô thị chung

** Cơ sở xác định cấp quản lý đô thị gồm:*

- Theo phân loại đô thị như sau:

⬩ Các thành phố trực thuộc trung ương phải là đô thị loại đặc biệt hoặc đô thị loại I.

⬩ Các thành phố thuộc tỉnh phải là đô thị loại II hoặc đô thị loại III.

⬩ Các thị xã thuộc tỉnh hoặc thuộc thành phố trực thuộc trung ương phải là đô thị loại III hoặc đô thị loại IV.

⬩ Các thị trấn thuộc huyện phải là đô thị loại IV hoặc loại V.

- Nhu cầu tổ chức quản lý hành chính nhà nước theo lãnh thổ.

- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch tổng thể phát triển đô thị cả nước và quy hoạch chung xây dựng đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

** Phân cấp quản lý tại đô thị Chí Linh.*

- Uỷ ban nhân dân thị xã Chí Linh có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng trên địa bàn theo phân cấp của chính phủ.

- UBND thị xã có trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng, quản lý hoạt động xây dựng, an toàn vệ sinh môi trường xây dựng trên địa bàn, chỉ đạo các lực lượng thuộc UBND cấp thị xã, cấp phường – xã thực hiện chức năng quản lý theo thẩm quyền.

- Tổ chức lực lượng thannh tra xây dựng để thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng đối với công trình xây dựng trên địa bàn quản lý.

- Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng; đề xuất ý kiến xử lý; báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định đối với những trường hợp vượt quá thẩm quyền.

- Phòng Quản lý đô thị là cơ quan chuyên môn thuộc UBND thị xã có chức năng tham mư, gúp UBND cùng cấp thực hiện chức năng quản lý nhà nước về Kiến trúc, quy hoạch xây dựng, phát triển đô thị, nhà ở và công sở, vật liệu xây dựng, giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị(cấp thoát nước, vệ sinh môi trường. cây xanh, chiếu sáng, bến bãi đỗ xe) và các dịch vụ công liên quan đến quản lý đô thị trên địa bàn thuộc phạm vi quản lý của phòng.

II. Nhiệm vụ - quyền hạn các cơ quan quản lý nhà nước các cấp về QHXD

- Theo Luật xây dựng số 16/2003/QH11 của quốc hội ngày 26/11/2003 quy định về nội dung quản lý của cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng gồm những nội dung chính sau:

Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng đô thị trong phạm vi cả nước.

Bộ xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng dô thị. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan nhà nước trong việc thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị.

Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình phối hợp với Bộ xây dựng để thực hiện quản lý nhà nước về xây dựng.

Uỷ ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng trên địa bàn theo phân cấp của chính phủ.

III. Nhiệm vụ - quyền hạn các cơ quan chuyên môn giúp UBND các cấp

1. Thực hiện pháp luật quản lý nhà nước ngành XD

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng theo phân cấp của chính phủ.

Kiện toàn bộ máy quản lý quy hoạch xây dựng tại địa phương có đủ năng lực để giúp chính quyền tổ chức lập và quản lý quy hoạch xây dựng.

Thường xuyên rà soát quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng các điểm dân cư nông thôn trên địa bàn do mình quản lý để kịp thời điều chỉnh quy hoạch xây dựng phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Các việc cụ thể sau:

- Lập kế hoạch vụ thể về thời gian, nguồn vốn và triển khai lập quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch.
- Tổ chức triển khai, công bố quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch xây dựng đã duyệt.
- Lập kế hoạch cụ thể thực hiện các đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt.
- Kiểm tra, thanh tra, giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý các vi phạm pháp luật về quy hoạch xây dựng tại địa phương.
- Tổ chức tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật để mọi tầng lớp nhân dân biết và thực hiện pháp luật về quy hoạch xây dựng.
- Thực hiện xử phạt hành chính trong hoạt động quy hoạch xây dựng, cưỡng chế tháo dỡ các công trình trái quy hoạch, xây dựng sai phép xây dựng.

2. Quản lý quy hoạch, kiến trúc, phát triển đô thị

a, Quản lý quy hoạch kiến trúc, cảnh quan tại khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn.

- Ủy ban nhân dân thị xã Chí Linh quản lý toàn bộ kiến trúc – cảnh quan khu du lịch – dịch vụ Hồ Mật Sơn.
- Phòng Quản lý đô thị thị xã Chí Linh giúp ủy ban nhân dân thị xã Chí Linh quản lý kiến trúc – cảnh quan của khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn.
- Ủy ban nhân dân thị xã Chí Linh ban hành quy chế quản lý kiến trúc cảnh quan khu du lịch - dịch vụ hồ Mật Sơn. Quản lý kiến trúc cảnh quan theo phân khu chức năng, gồm 6 khu chức năng chính:

+ Khu quảng trường lễ hội: thiết kế kiến trúc hình tròn cho sân lễ hội và sân khấu biểu diễn tạo lên không gian sinh hoạt đậm nét truyền thống dân tộc. Công trình xây dựng với kiến trúc đẹp, phù hợp với không gian – cảnh quan của khu vực hiện đại nhưng vẫ mang bản sắc dân tộc.

+ Khu vui chơi thiếu nhi: là khu vực động nên tổ chức kiến trúc – cảnh quan theo hình khối phong phú, đa dạng, hiện đại, sống động và tươi vui để tạo cảm giác thoải mái và thu hút sự chú ý của trẻ con.

+ Khu nghỉ ngơi yễn tính: là khu vực không gian biến đổi nên tổ chức nhiều tiểu cảnh như: suối nhân tạo, gò đồi, chòi nghỉ và chồng các loại cây mang tính tính lặng, tâm linh như: tre, trúc, si, đa…

+ Khu thể thao: là khu vực động, tổ chức các sân chơi có màu sắc sinh động, kết hợp với các tiểu cảnh, chòi nghỉ.

+ Khu dịch vụ: dùng nhiều khối cong, tròn, kiến trúc hiện đại mang bản sắc dân tộc, khuyến khích sử dụng các loại vật liệu tự nhiên.

+ Khu vực hồ Mật Sơn: phải bảo tồn diện tích lòng hồ đã kè, trồng các loại cây khác nhau xung quanh hồ tạo bóng mát và cảnh quan thiên nhiên quanh hồ, khi xây dựng các công trình gần hồ phải có lan can an toàn.

b, Quản lý quy hoạch kiến trúc, cảnh quan theo quy định của pháp luật

* Trách nhiệm quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

- Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn quản lý toàn diện không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

- Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị giúp Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan.

* Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

- Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị cho toàn bộ đô thị do mình quản lý.

- Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị phải phù hợp với đồ án quy hoạch đô thị. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị đã được ban hành và điều kiện thực tế của đô thị.

- Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

+ Quy định việc tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị, quản lý phát triển đô thị; đối với các khu vực đã có quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được phê duyệt và các khu vực khác trong đô thị.

+ Quy định quản lý kiến trúc, không gian đô thị và các biện pháp khuyến khích, hạn chế.

+ Các quy định đặc thù về quản lý và kiểm soát phát triển đô thị.

+ Quy định về trách nhiệm của cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân trong việc tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và quản lý phát triển đô thị

3. Quản lý xây dựng các công trình

- Giao thông: mạng lưới đường phải được thiết kế thành một hệ thống nhất, nhằm đảm bảo mối liên hệ nhanh chóng và an toàn với tất cả các khu chức năng, các công trình giao thông đối nội và đối ngoại.

- Điện: tổ chức hệ thống điện cung cấp cho đô thị, khu dân cư, khu du lịch – dịch vụ phải lấy từ hệ thống điện chung của khu vực. Kết cấu mạng lưới điện phải đảm bảo an toàn và tùy theo mức độ quan trọng của từng khu vực mà cho phép thời gian mất điện khi xảy ra sự cố.

- Cấp nước: Chọn và sử dụng nguồn nước cấp phải dựa trên cơ sở, tài liệu, số liệu khảo sat, thăm dò, kiểm nghiệm, đánh giá một cách có hệ thống các nguồn nước, phải được sự đồng ý của cơ quan y tế và cơ quan quản lý ngồn nước. Nguồn nước phải đảm bảo yêu cầu về lưu lượng, chất lượng cho cả đợt đầu và phát triển trong tương lai.

-Thoát nước: khi thiết kế thoát nước cần phải dựa vào đồ án quy hoạch dài hạn và từng đợt xây dựng, đồng thời phải tính toán về kinh tế- kỹ thuật, vệ sinh môi trường và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn đầu tư.

4. Quản lý vật liệu xây dựng

** Trách nhiệm của Bộ Xây dựng*

Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm quản lý nhà nước đối với các hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng có các nhiệm vụ:

- Xây dựng, ban hành hoặc trình cơ quan nhà nước ban hành, tổ chức triển khai thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về vật liệu xây dựng; xây dựng quy hoạch phát triển, các chương trình quốc gia thuộc lĩnh vực vật liệu xây dựng và hướng dẫn thực hiện về phân kỳ thời gian lập các loại quy hoạch phát triển vật liệu xây dựng;

- Xây dựng và ban hành các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về vật liệu xây dựng;

- Thống nhất quản lý các hoạt động thẩm định, đánh giá về công nghệ sản xuất và chất lượng sản phẩm vật liệu xây dựng;

- Các nhiệm vụ khác đã được quy định của pháp luật liên quan đến lĩnh vực vật liệu xây dựng.

** Trách nhiệm của các Bộ, ngành liên quan*

Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Công nghiệp, Bộ Giao thông vận tải, Bộ Thương mại, Bộ Khoa học và Công nghệ và các Bộ, ngành khác theo chức năng nhiệm vụ được phân công có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng thực hiện quản lý nhà nước các hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng và bảo đảm tính đồng bộ giữa phát triển vật liệu xây dựng với phát triển hạ tầng kỹ thuật.

** Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước các hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng tại địa phương có nhiệm vụ:

- Ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về quản lý các hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng;
- Tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý các hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng;
- Theo dõi, thống kê, tổng hợp tình hình về hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng tại địa phương;
- Tuyên truyền, phổ biến và tổ chức hướng dẫn pháp luật, cung cấp thông tin về lĩnh vực vật liệu xây dựng tại địa phương;
- Các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

E. XÂY DỰNG KẾ HOẠCH TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN QUẢN LÝ QHXD ĐÔ THỊ VÀ TỔ CHỨC THANH TRA KIỂM TRA TẠI KHU VỰC QUY HOẠCH.

I. Xây dựng kế hoạch tiến độ thực hiện quản lý QHXD

1. Dự toán kinh phí.

- Khảo sát đo đạc.

Khảo sát đo đạc diện tích 16 ha, tỷ lệ bản vẽ 1/500, chi phí gồm:

- Chi phí trực tiếp: 41.857.787 đ.
- Chi phí chung: 27.857.898 đ.
- Thu nhập chịu thuế tính trước: 4.134.101 đ.
- Lập báo cáo khảo sát: 3.651.789 đ.
- Chi phí lán trại: 3.651789 đ.
- Thuế giá trị gia tăng: 8.033.936 đ.

→ Tổng giá trị khảo sát đo đạc địa hình: 88.373.000 đ.

- Kinh phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng

Lập quy hoạch chi tiết khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn, diện tích lập quy hoạch 14,5ha, tỷ lệ 1/500.

- Lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng:366.125.000 đ.
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng: 25.235.000 đ.
- Thuế VAT (10% chi phí lập quy hoạch và lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng): 39.136.000 đ.
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch xây dựng: 22.578.000 đ.
- Chi phí quản lý lập quy hoạch xây dựng: 19.939.000 đ.

→Tổng giá trị lập quy hoạch là 473.022.000 đ.

- Chi phí đưa mốc giới ra thực địa: 25.000.000 đ.

- Tổng kinh phí khảo sát đo đạc + lập quy hoạch + đưa mốc giới ra thực địa:

88.373.000 đ + 473.022.000 đ + 25.000.000 đ = 586.395.000 đ

2. Tổ chức thực hiện.

- Chủ dự án: Ủy ban nhân dân huyện Chí Linh (nay là UBND thị xã Chí Linh)

⬩ Cung cấp bản đồ và các số liệu, tài liệu liên quan để cơ quan lập quy hoạch thực hiện nhiệm vụ,

⬩ Tổ chức các hội nghị báo cáo xét duyệt.

⬩ Nghiệm thu hồ sơ theo các bước lập quy hoạch.

⬩ Hoàn chỉnh các thủ tục kinh phí và xét duyệt.

⬩ Công bố quy hoạch sau khi đồ án được phê duyệt.

- Cơ quan lập quy hoạch: Trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn.

⬩ Có trách nhiệm thu thập tài liệu, số liệu, nghiên cứu các giải pháp không gian kiến trúc, kỹ thuật, lập báo cáo theo trình tự quy định.

⬩ Hiệu chỉnh hồ sơ sau các hội thảo báo cáo, hoàn thiện hồ sơ theo đúng trình tự và tiến độ do chủ dự án yêu cầu.

⬩ Hai bên có trách nhiệm cùng thực hiện công việc theo phân công. Trong quá trình thực hiệnu có vướng mắc gì thì cùng bàn bạc để thực hiện nhiệm vụ đúng tiến độ.

3. Tiến độ thực hiện đồ án.

Từ 20/5 đến 30/7/2009: Khảo sát đo đạc, lập nhiệm vụ thiết kế trình phê duyệt.

Từ 30/7/2009 đến 30/8/2009: Hoàn thiện các phương án quy hoạch, trình các cấp các ngành.

Hoàn thiện hồ sơ quy hoạch trình phê duyệt sau khi có ý kiến kết luận chọn phương án. Thời gian sau 30 ngày.

II. Trình và lập điều chỉnh QHCTXD

1. Tổng hợp các yêu cầu cần điều chỉnh QHCT

- Có sự điều chỉnh về chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh….

- Quy hoạch chung xây dựng phường và thị xã được điều chỉnh.

- Khuyến khích thu hút đầu tư.

- Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng phải lấy ý kiếm của nhân dân trong vùng quy hoạch và không được làm thay đổi lớn đến cơ cấu quy hoạch chung xây dựng đô thị.

2. Tổ chức lập và trình duyệt điều chỉnh QHCT

- Lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng rồi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng thì phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đã được điều chỉnh.

3. Tổ chức công bố công khai điều chỉnh QHCT

- Sau khi quy hoạch chi tiết điều chỉnh đã được phê duyệt thì phải công bố công khai quy hoạch chi tiết đã điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

III. Tổ chức thanh tra - kiểm tra

1. Việc thực hiện thanh - tra kiểm tra của UBND huyện Chí Linh

** Nội dung thanh tra - kiểm tra.*

Phát hiện các vi phạm về quy hoạch xây dựng trong khu du lịch - dịch vụ.

Phát hiện các vi phạm về bảo vệ cảnh quan kiến trúc, vệ sinh môi trường làm phá vỡ cảnh quan thiên nhiên cây xanh - mặt nước tại khu du lịch - dịch vụ hồ Mật Sơn.

Phát hiện các vi phạm về sử dụng đất, xây dựng lấn chiếm lòng hồ.

** Tổ chức thanh tra - kiểm tra.*

Ủy ban nhân dân thị xã Chí Linh có trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra – kiểm tra và chỉ đạo cấp dưới (phòng quản lý đô thị, phòng tài nguyên môi trường, phòng thủy nông và UBND phường Sao Đỏ) xử lý các vi phạm về quy hoạch, xây dựng, khai thác sự dụng đất và công trình trong khu du lịch – dịch vụ theo quy định của pháp luật.

** Phân công trách nhiệm thanh tra - kiểm tra*

Ủy ban nhân dân phường Sao Đỏ thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát hoạt động của các tổ chức và cá nhân xây dựng trên địa bàn quy hoạch thực hiện các quy định quản lý quy hoạch khu du lịch – dịch vụ và pháp luật.

ủy ban nhân dân huyện Chí Linh chỉ đạo cấp dưới thực hiện kiểm tra – thanh tra xử lý vi phạm và thực hiện việc cưỡng chế thi hành các quyết định xử lý của cơ quan Nhà nước.

2. Quy định của pháp luật về tổ chức thanh tra - kiểm tra

** Nội dung thanh tra – kiểm tra*

Phát hiện các vi phạm về quy hoạch xây dựng đô thị.

Phát hiện và xử lý các trường hợp cấp giấy phép xây dựng sai hoặc không đúng thẩm quyền.

Phát hiện các hành vi xây dựng, phá dỡ công trình không có giấy phép hoặc sai với giấy phép.

Phát hiện các vi phạm bảo vệ cảnh quan môi trường sống đô thị.

Phát hiện các vi phạm về chế độ sử dụng và khai thác các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị.

** Tổ chức thanh tra*

Ủy ban nhân dân thị xã Chí Linh có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc kiểm tra, thanh tra và chỉ đạo Ủy ban nhân dân phường Sao Đỏ xử lý các vi phạm về quy hoạch, xây dựng, khai thác và sử dụng công trình trong khu du lịch – dịch vụ hồ Mật Sơn theo pháp luật.

** Phân công trách nhiệm.*

Ủy ban nhân dân phường Sao Đỏ thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát hoạt động của các tổ chức và cá nhân trên địa bàn về việc thực hiện các quy định quản lý quy hoạch đô thị và pháp luật; thực hiện việc cưỡng chế thi hành các quyết định xử lý của cơ quan Nhà nước.

Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương ban hành các quy định và chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp dưới thực hiện việc thanh tra, kiểm tra, xử lý các vi phạm về quản lý quy hoạch xây dựng đô thi trong địa phương.

Các sở chuyên ngành chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh quản lý Nhà nước về quy hoạch đô thị, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp dưới về chuyên môn nghiệp vụ và chịu trách nhiệm về hiệu quả quản lý của ngành mình trên các địa bàn các thị xã và thị trấn.

Ủy ban nhân dân các cấp phối hợp với các cơ quan quản lý nhà nước trên địa bàn được giao quản lý có trách nhiệm kiểm tra, phát hiện các vi phạm trật tự xây dựng và có biện pháp xử lý kịp thời.

KẾT LUẬN

*** ĐỐI VỚI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH**

- Kết luận

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu du lịch và dịch vụ hồ Mật Sơn là một dự án có ý nghĩa rất quan trọng, cần thiết và cấp bách đối với huyện Chí Linh. Không những giải quyết được vấn đề trước mắt mà còn định hướng phát triển thuận lợi cho du lịch thị xã trong tương lai. Là cơ sở để triển khai dự án đầu tư xây dựng, tạo ra điểm hoạt động văn hóa, dịch vụ, nghỉ ngơi cho dân cư phường Sao Đỏ nói riêng và thị xã Chí Linh nói chung, hơn nữa đây là điểm dừng chân lý tưởng cho các tua du lịch đi qua địa bàn thị xã Chí Linh.

- Kiến nghị

- UBND huyện Chí Linh(nay là thị xã Chí linh) phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

- UBND huyện Chí Linh giao cho Ban quản lý dự án tiếp tục lập dự án đầu tư xây dựng hạng mục lập trong quy hoạch để dự án sớm triển khai đưa công trình vào sử dụng.

*** ĐỐI VỚI ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP**

- Kết luận

Đề tài đồ án tốt nghiệp là bài học lớn trong công việc sau này của một người kỹ sư xây dựng và quản lý đô thị trong tươnglai

Để hoàn thành đồ án này thì em đã nhận được sự giúp đỡ to lớn của nhà trường, các cơ quan quản lý nhà nước về quản lý quy hoạch xây dựng đô thị và sự giúp đỡ rất ân cần tỉ mỉ của cảu các thầy giáo hướng dẫn.

Đề tài đồ án tốt nghiệp là bước đầu tiên trong quá trình khởi nghiệp nhưng vẫn còn nhiều vấn đề cần giải quyết.

- Kiến nghị

Đây là đồ án tốt nghiệp đầu tiên cuả trường Đại học dân lập Hải Phòng trong lĩnh vực xây dựng và quản lý đô thị. Và em nhận thấy đây là một ngành rất cần thiết cho sự phát triển của đất nước vì vậy nhà trường nên tiếp tục tuyển sinh và đào tạo ngành xây dựng và quản lý đô thị.