

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000  
Đô thị Đô Hai, huyện Bình Lục**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Theo các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 364/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2011 về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hà Nam đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 591/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2015 phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Đô Hai, huyện Bình Lục;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 1545a/TTr-SXD ngày 14 tháng 9 năm 2016) và báo cáo kết quả thẩm định, hồ sơ Quy hoạch kèm theo.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Đô thị Đô Hai, huyện Bình Lục, với những nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên Đồ án:** Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Đô thị Đô Hai, huyện Bình Lục.

**2. Chủ đầu tư:** Sở Xây dựng Hà Nam.

**3. Đơn vị tư vấn lập Quy hoạch:** Trung tâm Quy hoạch đô thị - nông thôn Hà Nam.

**4. Tính chất, quy mô và phạm vi nghiên cứu:**

a) Tính chất:

- Là trung tâm dịch vụ, thương mại, chợ đầu mối nông sản phía Nam của huyện Bình Lục; đồng thời là điểm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề truyền thống, chế biến nông thủy sản, có công nghệ xanh, sạch, tiên tiến.

- Là đô thị loại V trực thuộc huyện, có cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội đồng bộ.



b) Quy mô:

- Quy mô dân số:

+ Hiện trạng: 12.400 người.

+ Năm 2030: 17.000 người.

- Quy mô đất đai: Tổng diện tích toàn đô thị là 1.184,96ha (bao gồm toàn bộ diện tích xã An Lão, huyện Bình Lục).

c) Phạm vi nghiên cứu:

- Phạm vi nghiên cứu trực tiếp: Toàn bộ địa giới hành chính xã An Lão, huyện Bình Lục. Vị trí cụ thể:

+ Phía Bắc giáp ranh giới xã Tiêu Động, huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam;

+ Phía Nam giáp ranh giới các xã Yên Lợi, Yên Tân, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định;

+ Phía Đông giáp xã Tân Khánh, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định;

+ Phía Tây giáp ranh giới xã Yên Trung, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định.

- Phạm vi nghiên cứu gián tiếp: Nghiên cứu quy hoạch Đô thị Đô Hai trong mối quan hệ với các xã lân cận, mối quan hệ trong vùng huyện, vùng tỉnh.

### 5. Thời hạn lập quy hoạch:

- Quy hoạch ngắn hạn: Đến năm 2020.

- Quy hoạch dài hạn (tầm nhìn): Đến năm 2030.

### 6. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Hạng mục đất	Hiện trạng		Quy hoạch đến năm 2020		Quy hoạch đến năm 2030	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Dân số	12400		14000		17000	
	Tổng DT đất trong phạm vi quy hoạch	1184,96	100	1184,96	100	1184,96	100
	- Đất xây dựng đô thị	261,38	22,06	304,72	25,72	435,18	36,72
	- Đất khác	923,58	77,94	880,24	74,28	749,79	63,28
A	Tổng diện tích đất xây dựng đô thị (I+II)	261,38	100	304,72	100	435,18	100
I	Đất dân dụng	210,19	80,42	240,58	78,95	327,78	75,32
I	Đất ở	158,5	60,64	160	52,51	195,72	44,98

1.1	Đất ở làng xóm hiện trạng cải tạo	158,5		111,3	36,53	111,25	25,56
1.2	Đất ở đô thị hiện trạng cải tạo			47,1	15,46	47,07	10,82
1.3	Đất ở mới			1,6	0,53	37,4	8,59
	- Đất ở mới đô thị			1,6	0,53	30,97	7,12
	- Đất ở mới làng xóm				0,00	6,43	1,48
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ đô thị</b>	<b>4,69</b>	<b>1,79</b>	<b>9,63</b>	<b>3,16</b>	<b>13,995</b>	<b>3,22</b>
2.1	Đất trung tâm hành chính đô thị, cơ quan	0,84	0,32	0,6	0,20	3,945	0,91
2.2	Đất trung tâm văn hóa			1,7	0,56	1,96	0,45
2.3	Đất y tế	0,11	0,04	1,68	0,55	1,68	0,39
2.4	Đất công trình công cộng	0,35	0,13	1,35	0,44	1,73	0,40
2.5	Đất giáo dục	3,39	1,30	4,3	1,41	4,68	1,08
<b>3</b>	<b>Đất thương mại sử dụng hỗn hợp</b>			<b>3,91</b>	<b>1,28</b>	<b>7,86</b>	<b>1,81</b>
3.1	Đất thương mại dịch vụ			1,44	0,47	3,63	0,83
3.2	Đất hỗn hợp			2,47	0,81	4,23	0,97
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh</b>			<b>12,04</b>	<b>3,95</b>	<b>34,20</b>	<b>7,86</b>
	Cây xanh TDTT			3,4	1,12	8,2	1,88
	Cây xanh vườn hoa khu ở			8,64	2,84	26,00	5,97
<b>5</b>	<b>Đất giao thông đối nội</b>	<b>47</b>	<b>17,98</b>	<b>55</b>	<b>18,05</b>	<b>76,00</b>	<b>17,46</b>
<b>II</b>	<b>Đất ngoài khu dân dụng</b>	<b>51,19</b>	<b>19,58</b>	<b>64,14</b>	<b>21,05</b>	<b>107,4</b>	<b>24,68</b>
1	Đất cụm tiêu thụ công nghiệp			2,9	0,95	13,85	3,18
2	Đất tôn giáo tín ngưỡng	6,82	2,61	6,8	2,23	6,82	1,57
3	Đất giao thông đối ngoại	16	6,12	25	8,20	38,00	8,73
4	Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối	1,87	0,72	1,87	0,61	3,00	0,69
5	Đất quân sự	10,07	3,85	10,07	3,30	10,07	2,31
6	Đất cây xanh cách ly			1,1	0,36	5,37	1,23
7	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	16,43	6,29	16,4	5,38	11,6	2,67
8	Đất du lịch sinh thái					18,69	4,29
<b>B</b>	<b>Đất khác</b>	<b>923,58</b>	<b>100</b>	<b>880,24</b>	<b>100</b>	<b>749,79</b>	<b>100</b>
I	Đất nông nghiệp sinh thái	887,58	96,10	844,24	95,91	655,09	7,37
II	Mặt nước, kênh mương thủy lợi	36	3,90	36	4,09	36	4,80
III	Đất trồng hoa (dự trữ phát triển đô thị)				<b>0</b>	58,7	7,83

## 7. Quy hoạch định hướng phát triển không gian

## 7.1. Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị:

- Không gian đô thị được phát triển theo mô hình xương cá với trục QL 37B là trục xương sống của đô thị. Các trục giao thông ngang theo hướng Đông Tây và trục đường song song với QL37B chạy qua các khu vực trọng tâm đô thị. Xây dựng trung tâm hành chính đô thị trên cơ sở khu vực Ủy ban nhân dân xã An Lão hiện hữu; Công viên trung tâm nối liền thôn An Lão và thôn Đô Hai; các không gian phát triển theo các nhánh giao thông vuông góc với nhau.

- Phát triển đô thị gắn với cảnh quan thiên nhiên hiện có và mô hình cộng đồng truyền thống. Không gian đô thị được xác lập chủ yếu là thấp tầng, trung tầng; mật độ thấp và trung bình gắn với không gian cây xanh, mặt nước tạo nên đô thị sinh thái với mạng lưới cây xanh đa dạng.

## 7.2. Phân khu chức năng:

- Khu công cộng hỗn hợp: Khu trung tâm thương mại, siêu thị, Khu trung tâm hành chính đô thị, Trung tâm văn hóa; Trung tâm thể dục thể thao. Xây dựng các công trình khối tích lớn, hình thức hiện đại, khoảng lùi tối thiểu 10m. Khuyến khích đa dạng trong phong cách kiến trúc, đồng thời tạo không gian cây xanh, sân vườn trong và tổ chức các quảng trường hành chính, quảng trường công cộng trong khuôn viên công trình bảo đảm diện tích tập trung đông người. Khuyến khích không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng hàng rào cây xanh.

- Khu trung tâm giáo dục, y tế: Khu trung tâm y tế đa khoa liền kề với khu vực xây dựng các cơ quan hành chính đô thị; Trường Trung học cơ sở, Tiểu học, Mầm non. Tổ hợp công trình dạng khối block, khoảng lùi tối thiểu 10m. Hình thức công trình hiện đại. Các công trình nhà học được khuyến khích thiết kế vuông góc với hướng Bắc Nam, tận dụng tối đa thông gió tự nhiên và tránh bị chiếu nắng trực tiếp. Tăng diện tích phủ xanh trong khuôn viên công trình, chú trọng sử dụng các loại cây bóng mát có tỷ lệ che phủ bóng râm cao. Mạng xanh trong khu vực được hình thành bởi các không gian xanh giữa các khối nhà, các trục xanh dẫn hướng kết nối với không gian xanh trung tâm đô thị tạo nên sự hòa nhập với cấu trúc toàn đô thị.

- Khu làng xóm cải tạo, chỉnh trang: Khu dân cư hiện hữu được cải tạo theo hướng bổ sung, tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, hạ tầng xã hội, đặc biệt là không gian công cộng, giữ được cấu trúc làng xóm cũ. Khuyến khích không tăng thêm mật độ, hình thức nhà truyền thống và nhà ở sinh thái mới.

- Khu ở mới: Phát triển dựa vào hai khu vực tập trung dân cư hiện hữu. Ưu tiên phát triển các loại hình nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại dọc hai bên tuyến đường QL37B, cũng như tuyến đường xã nhằm thu hút khách du lịch cũng như phát triển các loại hình du lịch, dịch vụ tại địa phương.

- Khu công viên cây xanh trung tâm: Bao gồm khu công viên trung tâm và trung tâm thể dục thể thao nằm dọc tuyến đường trung tâm song song với QL37B. Khu vực được đề xuất là trung tâm công cộng đô thị, góp phần tạo dựng cảnh quan sinh thái khu trung tâm, hấp dẫn các hoạt động vui chơi, sinh hoạt văn hóa cộng đồng. Khuyến khích không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng hàng rào mềm mang tính ước lệ. Đối với công viên trung tâm: Cho phép xây dựng các công trình tiện ích nhỏ, thấp tầng.

- Khu vực công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp – làng nghề: Phát triển bám vào tuyến đường đi đường nhánh Vành đai 5 Thủ đô và tiếp cận thuận lợi với quốc

lộ 37B, nhằm tận dụng các ưu thế về mặt hạ tầng kỹ thuật và liên kết giao thông. Hình thành hệ thống cây xanh cách ly để kiểm soát chất lượng môi trường.

- Khu vực phát triển nông nghiệp: Phân vùng các không gian sản xuất nông nghiệp tại các khu vực này theo các hình thức trồng lúa, trồng hoa và trồng rau. Đẩy mạnh phát triển các ứng dụng sinh học mới trong nông nghiệp, cung cấp nguồn thực phẩm sạch.

- Khu dự trữ phát triển: Gồm một phần diện tích đất canh tác nông nghiệp còn lại phía Tây liền kề với khu vực thôn Đô Hai.

- Khu bảo tồn: Không gian mặt nước; các khu vực xây dựng công trình tôn giáo nằm rải rác trong khu vực dân cư hiện hữu và canh tác nông nghiệp.

## 8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

### 8.1. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 37B (tuyến mới - Đoạn trong đô thị, mặt cắt A-A): 6,0m (hè) + 7,0m (lòng đường gom) + 5,0m (giải phân cách) + 9,0m (lòng đường) + 2,0m (giải phân cách) + 9,0m (lòng đường) + 3,0m (hè) + 13,0m (kênh) + 6,0m (đường bờ kênh) = 60,0m.

- Quốc lộ 37B (tuyến mới - Đoạn đi ngoài đô thị mặt cắt B-B): 15,0m (lưu không) + 3,0m (lề) + 9,0m (lòng đường) + 2m (giải phân cách) + 9,0m (lòng đường) + 3,0m (lề) + 13,0m (kênh) + 6,0 (đường bờ kênh) = 60,0m.

b) Giao thông đô thị:

- Mặt cắt 1-1: 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m(hè) = 20,5m.

- Mặt cắt 2-2 : 4,5m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,5m (hè) = 16,0m.

- Mặt cắt 3-3: 1,0m (lề) + 7,0m (lòng đường) + 1,0m (lề) + 9,0m÷12,0m (kênh) + 4,5m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,5m (hè) = 34m÷37m.

- Mặt cắt 4-4: 3,0m (hè) + 6,0m (lòng đường) + 3,0m (hè) = 12,0m.

- Mặt cắt 5-5 (đường bờ kênh thủy lợi): 1,0m (lề) + 7,0m (lòng đường) + 1,0m (lề) + 9,0m÷12,0m (kênh) + 1,0m (lề) + 7,0m (lòng đường) + 1,0m (lề) = 27m÷30m.

- Mặt cắt 6-6 (đường trục thôn, xã): 3m (hè) + 4,0m÷6,0m (lòng đường) + 3,0m (hè) = 10m÷12m.

- Mặt cắt 7-7 (đường ra đồng): 10,0m (lưu không) + 1,0m (lề) + 5,0m÷7,0m (lòng đường) + 1,0m (lề) + 10,0m (lưu không) = 27m÷29m.

c) Công trình đầu mối giao thông đường bộ:

- Bến xe: Bố trí 01 bến xe về phía Nam khu trung tâm tại nút giao giữa QL37B (đường ĐT497 cũ) với đường trục chính của đô thị.

- Bãi đỗ xe: Bố trí xen kẽ trên cơ sở nằm gần các khu chức năng chính của thị trấn (*khu hành chính, trung tâm thể dục thể thao*).

- Quy hoạch bổ sung thêm 01 cầu qua sông Mỹ Đô kết nối từ QL37B mới về phía Nam đi Nam Định và các tỉnh khác.

### 8.2. San nền:

- Khu vực các khu dân cư cũ giáp các tuyến đường giao thông đã hình thành (QL37B), cao độ từ +3.0m đến +3.30m.
- Khu vực dân cư giáp các cánh đồng, hiện trạng khoảng +2.0m đến +2.6m.
- Khu vực dự kiến phát triển và khu dân cư mới, cao độ san nền từ +2.50m đến +3.3m.

### 8.3. Cấp nước:

a) Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng nước từ Trạm cấp nước hiện tại công suất 3.500m<sup>3</sup>/ngày đêm tại xã An Lão. Về lâu dài sử dụng nước cấp từ Nhà máy nước Đạo Lý theo quy hoạch Vùng tỉnh.

b) Nhà máy cấp nước: Cải tạo Nhà máy nước hiện có để nâng công suất từ 2.400m<sup>3</sup>/ngày đêm lên thành 3.500m<sup>3</sup>/ngày đêm cung cấp nước sạch cho đô thị trong giai đoạn đầu.

c) Mạng lưới ống cấp nước: Sử dụng mạng nhánh kết hợp mạng vòng để cấp nước đến khu vực tiêu thụ bằng các tuyến ống có đường kính  $\Phi 63$ ,  $\Phi 75$ ,  $\Phi 90$ ,  $\Phi 100$ ,  $\Phi 110$ ,  $\Phi 125$ .

**8.4. Thoát nước mặt:** Xây dựng hệ thống thoát nước nửa riêng cho các khu vực làng xóm hiện hữu, hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn cho các khu vực xây dựng mới. Xây dựng các hồ điều hòa và các trạm bơm tiêu úng để phục vụ thoát nước mặt cho khu vực đô thị.

a) Lưu vực thoát nước:

Toàn bộ thị trấn tiêu thoát nước mưa theo 02 lưu vực chính:

- Lưu vực phía Đông Bắc: Theo kênh S20 thoát nước ra sông Sắt;
- Lưu vực phía Tây Nam: Theo các kênh Tân Hòa và QS thoát về phía Nam ra sông Mỹ Đô.

b) Mạng lưới cống thoát nước mưa:

Hệ thống cống, rãnh tiêu nước kết hợp với kênh tiêu thủy lợi. Trong đó :

- Hệ thống kênh gồm: Kênh S20, kênh Tân Hòa, kênh QS.
- Hệ thống cống: Gồm các tuyến cống tròn BTCT D600, D800, D1200, D2000 kết hợp với cống cống hộp BTCT kích thước phù hợp để đáp ứng yêu cầu kỹ thuật và địa hình.
- Đối với hệ thống kênh mương hiện trạng trong các khu dân cư, về lâu dài sẽ từng bước được chuyển đổi chức năng thành hệ thống cống để tiêu thoát nước cho khu dân cư.

### 8.5. Thoát nước thải:

- Quy hoạch 01 trạm xử lý nước thải công suất khoảng 1600m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Nước thải từ các cơ sở sản xuất, các hộ gia đình được xử lý sơ bộ trước khi đổ vào cống thoát nước đô thị. Hệ thống cống thoát nước thải bố trí trên hệ đường cùng hệ thống hồ ga thu nước, giếng thăm, trạm bơm chuyên bậc để đưa nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung.
- Các khu vực dân cư hiện trạng sử dụng hệ thống thoát nước chung giữa nước mưa và nước thải.

- Khu vực phát triển mới thu gom nước thải riêng để tập trung về Trạm xử lý đặt tại phía Đông của khu.
- Hệ thống thu gom sử dụng các tuyến cống D300 đi ngầm trên hè các tuyến đường.

### 8.6. Cấp điện:

- Nguồn điện: Từ đường dây 22kV cấp từ Trạm điện 110kV của huyện Bình Lục tại thị trấn Bình Mỹ.
- Trạm điện: Toàn bộ thị trấn bố trí 38 trạm biến áp (16 trạm hiện trạng cải tạo và 22 trạm quy hoạch mới), với tổng công suất dự kiến khoảng 15.000KVA.
- Lưới điện: Giai đoạn đầu bố trí các tuyến đường dây trung thế 22kV đi nổi trên cột bê tông cốt thép, về lâu dài sẽ hạ ngầm.
- Các tuyến hạ thế đi nổi chung cột với tuyến điện chiếu sáng.

### 8.7. Quy hoạch hệ thống rác thải vệ sinh môi trường:

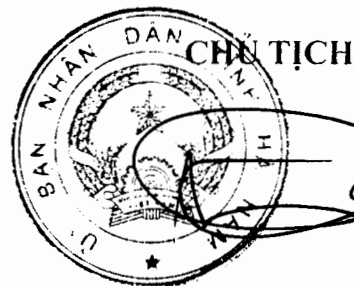
- Quản lý chất thải rắn: Rác thải sinh hoạt được phân loại và thu gom theo các điểm tập kết đến trạm trung chuyển đặt ở phía Đông, sau đó vận chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung của tỉnh.
- Nghĩa trang: Quy hoạch 02 nghĩa trang tập trung của Đô thị nằm ở phía Bắc và Nam, trên cơ sở nghĩa trang hiện trạng mở rộng.
- Nhà tang lễ: Xây dựng 01 nhà tang lễ nằm trong khuôn viên của nghĩa trang tập trung ở phía Bắc của Đô thị.
- Hệ thống nhà vệ sinh công cộng: Từng bước nghiên cứu xây dựng các công trình vệ sinh công cộng phục vụ đô thị tại vị trí gần các điểm vui chơi giải trí, công viên cây xanh, quảng trường, trung tâm thương mại dịch vụ, khu vực công cộng tập trung đông người....

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:** Ủy ban nhân dân huyện Bình Lục chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức công bố quy hoạch và quản lý quy hoạch theo quy định.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Giáo dục Đào tạo, Giao thông Vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Công ty Điện lực Hà Nam; Ban Quản lý phát triển khu đô thị mới; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Lục và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này ~~3#~~

#### Nơi nhận:

- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
  - Như Điều 3;
  - CB Hà Nam; Báo Hà Nam;
  - VPUB: CPVP(3), GTXD, NN&TNMT, NV, TH(4);
  - Lưu VT, XD.
- QV. - D\QĐ\2016\079



**Nguyễn Xuân Đông**