

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
THỊ TRẤN LÂM, HUYỆN Ý YÊN, TỈNH NAM ĐỊNH ĐẾN NĂM 2030
(TỶ LỆ 1/5.000)

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1654/QĐ-UBND ngày 22/ 8/2023
của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch
chung xây dựng thị trấn Lâm, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định đến năm 2030*

NAM ĐỊNH

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
THỊ TRẤN LÂM, HUYỆN Ý YÊN, TỈNH NAM ĐỊNH ĐẾN NĂM 2030
(TỶ LỆ 1/5.000)

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1654/QĐ-UBND ngày 22/8/2023
của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch
chung xây dựng thị trấn Lâm, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định đến năm 2030*

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
THỊ TRẤN LÂM, HUYỆN Ý YÊN, TỈNH NAM ĐỊNH ĐẾN NĂM 2030
(TỶ LỆ 1/5.000)

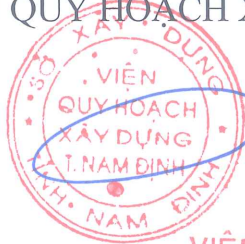
- Cơ quan ban hành:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

- Cơ quan tổ chức lập quy định quản lý:
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN Ý YÊN



CHỦ TỊCH
NGUYỄN SINH TIẾN

- Cơ quan tư vấn:
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG TỈNH NAM ĐỊNH



VIỆN TRƯỞNG
ThS.KTS. Đặng Mạnh Cường

PHẦN I

QUY ĐỊNH CHUNG

1.1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn thị trấn Lâm đảm bảo theo đúng đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Lâm, huyện Ý Yên đến năm 2030 đã được phê duyệt.

Phạm vi áp dụng: trong ranh giới lập quy hoạch chung, tổng diện tích tự nhiên của thị trấn Lâm là 686,28ha.

1.2. Quy định về quy mô diện tích, dân số toàn đô thị, tính chất phát triển

1.2.1. Phạm vi lập quy hoạch:

Thị trấn Lâm là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hoá, xã hội của huyện Ý Yên, có vị trí địa lý như sau:

- + Phía Bắc giáp xã Yên Bình;
- + Phía Nam giáp xã Yên Hồng, Yên Tiên;
- + Phía Đông giáp xã Yên Dương và Yên Ninh;
- + Phía Tây giáp xã Yên Hồng và xã Yên Khánh.

1.2.2. Quy mô dân số toàn đô thị:

- Dự báo đến năm 2030 dân số toàn thị trấn 26.600 người.

1.2.3. Tính chất phát triển

- Là thị trấn huyện lỵ, trung tâm hành chính – chính trị, kinh tế, văn hoá của huyện Ý Yên.

- Là đô thị quan trọng trong khu vực phát triển kinh tế công nghiệp - dịch vụ công nghiệp phía Tây của tỉnh.

- Là khu vực đô thị văn minh, hiện đại dựa trên hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ.

1.3. Quản lý theo hướng phát triển không gian của Đô thị

1.3.1. Hướng phát triển không gian

Thị trấn Lâm trong tương lai phát triển lan toả từ trung tâm đô thị hiện hữu và hướng phát triển về phía Đông Bắc và Tây Nam thị trấn, trên cơ sở khai thác hiệu quả từ một phần quỹ đất nông nghiệp chưa xây dựng còn lại trên địa bàn thị trấn.

1.3.2. Cấu trúc phát triển không gian

Thị trấn Lâm được chia làm 4 khu vực phát triển:

Khu vực 1- Khu vực Đông Bắc thị trấn: Là khu vực phía Đông QL37C và phía Bắc đường Tổng Xá (Khu vực trung tâm hành chính – kinh tế - văn hoá – xã hội cấp huyện, phát triển đô thị, dịch vụ thương mại, công nghiệp)

Khu vực phía Đông Bắc của thị trấn định hướng phát triển là khu vực trung tâm hành chính - kinh tế - văn hóa - xã hội cấp huyện. Định hướng phát triển chính tại khu vực là tăng cường khai thác hệ thống các công trình chức năng hiện hữu, phát triển bổ sung các tuyến giao thông kết nối từ đó xây dựng thêm các khu chức năng đô thị, tạo điểm nhấn về cảnh quan, không gian, kiến trúc góp phần nâng cấp hình ảnh khu vực trung tâm, trọng điểm cấp huyện.

Khu vực 2 - Khu vực Tây Bắc thị trấn: Là khu vực phía Tây QL37C và phía Bắc sông nhánh của sông S40 (Khu vực trung tâm hành chính - kinh tế - văn hoá - xã hội cấp thị trấn, khu công trình công cộng, công trình đầu mối cấp huyện và thị trấn, phát triển đô thị, dịch vụ thương mại và nông nghiệp)

Hình thái phát triển tại khu vực đã tương đối ổn định, hệ thống các công trình chức năng đã hình thành lâu đời, bám dọc theo trục QL37C. Định hướng phát triển chính tại khu vực là trung tâm hành chính - kinh tế, văn hoá, xã hội của thị trấn, khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật, phát triển dịch vụ thương mại, nông nghiệp và đô thị. Thực hiện cải tạo, chỉnh trang hệ thống các công trình công cộng, quy hoạch các khu dịch vụ thương mại, khu đô thị trên cơ sở khai thác các trục giao thông chính và khép kín khu dân cư hiện trạng.

Khu vực 3 - Khu vực Tây Nam thị trấn: Là khu vực phía Tây QL37C và phía Nam sông nhánh của sông S40 (Khu vực phát triển công nghiệp, dịch vụ thương mại, đô thị)

Tại khu vực này có lợi thế phát triển công nghiệp và dịch vụ thương mại do có CCN thị trấn Lâm đã hình thành và dự kiến sẽ mở rộng, các trục giao thông chính (QL37C, trục đường đôi thị trấn) mang lại nhiều lợi thế phát triển, giao thông liên vùng. Các khu chức năng chính của khu vực gồm: khu vực phát triển cụm công nghiệp thị trấn Lâm, khu dịch vụ thương mại, khu dân cư đô thị (dân cư mới và cũ) và khu vực đất dự trữ phát triển, đất nông nghiệp.

Khu vực 4 - Khu vực Đông Nam thị trấn: Là khu vực phía Đông QL37C và phía Nam đường Tổng Xá (Khu vực phát triển đô thị, dịch vụ thương mại)

Khu vực này có lợi thế có đường trục chính nội thị (trục giao thông song song với QL37C) của thị trấn, có các cơ sở sản xuất kinh doanh hàng TTCN truyền thống. Tuy nhiên tại khu vực này dân cư đã bám dọc theo đường trục chính nội thị, định hướng quy hoạch thêm các trục đường kết nối với đường trục chính nội thị và tuyến tránh Phủ Dầy để tạo hướng phát triển không gian trong tương lai. Quy hoạch cá khu dịch vụ thương mại, khu công viên cây xanh tạo điểm nhấn không gian. Bố trí các quỹ đất hỗn hợp, dự trữ phát triển để khai thác và hình thành các chức năng sử dụng đất cho quá trình phát triển đô thị.

1.4. Quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1.4.1. Giao thông

+ Bảo đảm hành lang xây dựng và hành lang an toàn Quốc lộ, Tỉnh lộ chạy qua đô thị theo quy định của luật giao thông đường bộ

+ Mật độ đường giao thông chính tối thiểu 6-13km/km².

1.4.2. Cấp nước

Nâng cao công tác quản lý, giảm tỷ lệ thất thoát, đảm bảo áp lực mạnh lưới cấp nước đô thị.

1.4.3. Cấp điện

Tỷ lệ chiếu sáng đạt 100% theo tuyến đường giao thông đô thị

1.4.4. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn (CTR) và nghĩa trang

+ Thu gom 100% nước thải. Hệ thống thoát nước được tách riêng hoặc nửa riêng, nửa chung. Nước thải sinh hoạt được thu gom với tỷ lệ 100% và đưa về trạm xử lý. Thường xuyên quan trắc, kiểm tra để đảm bảo nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt loại A theo QCVN 14:2008/BTNMT “Nước thải đô thị - Tiêu chuẩn thải”.

+ Chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn trước khi được thu gom đưa đến khu xử lý CTR tập trung.

- *Môi trường:*

Tuân thủ theo các tiêu chí đánh giá các thành phần môi trường bao gồm: (1) Môi trường đất, (2) Môi trường nước, (3) Môi trường không khí, (4) Môi trường hệ sinh thái, (5) Thu gom và quản lý chất thải.

1.5. Quy định cao độ xây dựng khống chế của đô thị:

Theo bản vẽ quy hoạch kèm theo.

1.6. Quy định chung về bảo vệ môi trường:

1.5.1. Tổ chức quản lý

- Xây dựng tổ chức và cơ chế quản lý tổng hợp môi trường toàn Đô thị.
- Xây dựng cơ cấu tổ chức quản lý môi trường các cấp (cấp CCN, cấp cơ sở sản xuất, cấp phường/xã).

1.5.2. Các giải pháp công nghệ, kỹ thuật bảo vệ môi trường

- Điều tra, đánh giá các nguồn nước bị ô nhiễm và có giải pháp xử lý thích hợp.
- Áp dụng các biện pháp xử lý cuối đường ống và công nghệ xử lý nước thải tiên tiến nhằm giảm thiểu tối đa lượng chất ô nhiễm trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

PHẦN II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

2.1. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Khu đất dân dụng		
1	Đất nhóm nhà ở	122,66	17,84
	- Đất làng xóm	75,66	
	- Đất ở mới	46,80	
2	Đất giáo dục	12,59	1,83
3	Đất dịch vụ - công cộng	14,42	2,10
4	Đất cơ quan, trụ sở cấp đô thị	0,59	0,09
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	32,63	4,75
6	Đất giao thông đô thị	99,49	14,50
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	25,46	3,71
II	Khu đất ngoài dân dụng		
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	39,26	5,72
2	Đất trung tâm giáo dục đào tạo, nghiên cứu	0,35	0,05
3	Đất cơ quan, trụ sở ngoài đô thị	2,99	0,44
4	Đất dịch vụ, du lịch	68,00	9,91
5	Đất trung tâm y tế	3,77	0,55
6	Đất trung tâm văn hoá, thể dục thể thao	6,88	1,00
7	Đất di tích, tôn giáo	3,85	0,56
8	Đất an ninh	3,12	0,46
9	Đất quốc phòng	2,69	0,39
10	Đất hỗn hợp	95,60	13,93
11	Đất giao thông đối ngoại	5,21	0,76
12	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	2,80	0,41
III	Khu đất nông nghiệp và chức năng khác		
1	Đất sản xuất nông nghiệp	70,69	10,30
2	Đất dự trữ phát triển	39,80	5,80
3	Đất sông suối, mặt nước	33,63	4,90
TỔNG		686,28	100,00

2.2. Tổ chức phát triển không gian các khu chức năng đô thị

2.2.1 Trung tâm hành chính, công cộng, công trình y tế, văn hoá, giáo dục cấp huyện và cấp thị trấn:

a. Trung tâm hành chính, trụ sở làm việc:

- Trung tâm hành chính, công cộng cấp huyện:

+ Trung tâm hành chính, văn hoá, công cộng cấp huyện (hệ thống các công trình trụ sở Huyện uỷ, HĐND, UBND huyện, các phòng ban chuyên môn,

cơ quan cấp huyện) giữ nguyên vị trí và quy mô các công trình. Đầu tư xây dựng công trình khối cơ quan phòng ban chức năng, đảm bảo thuận lợi cho quy trình triển khai công việc, đáp ứng nhu cầu sử dụng.

+ Quy hoạch quỹ đất xây dựng chi cục thuế huyện Ý Yên + Vụ Bản, quy mô 0,47ha.

- Trung tâm hành chính, công cộng cấp thị trấn:

+ Trung tâm hành chính, công cộng cấp thị trấn hiện hữu chất lượng và quy mô các công trình đảm bảo đáp ứng được nhu cầu sử dụng, giữ nguyên vị trí và quy mô.

+ Quy hoạch quỹ đất xây dựng bưu điện thị trấn thị phía Nam trường THCS thị trấn với quy mô 0,02ha.

b. Hệ thống giáo dục đào tạo:

+ Trường mầm non:

- Trường mầm non thị trấn (khu A) giữ nguyên vị trí, quy mô;
- Trường mầm non khu B (Yên Xá cũ) mở rộng về phía Tây thêm 0,27ha, diện tích sau khi mở rộng là 0,57ha

+ Trường tiểu học:

- Trường tiểu học thị trấn (khu A) mở rộng diện tích về phía Bắc thêm 0,75ha nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng trong tương lai. Tổng diện tích của trường Tiểu học thị trấn sau mở rộng là 1,4ha.
- Trường tiểu học khu B mở rộng diện tích về phía Tây và phía Nam thêm 0,84ha, tổng diện tích của trường sau mở rộng là 1,2ha.

+ Trường THCS

- Trường THCS thị trấn giữ nguyên vị trí, quy mô diện tích.
- Quy hoạch chuyển vị trí trường THCS Lê Quý Đôn về khu vực phía Tây Tổ 8 với quy mô 2,5 ha. Quỹ đất trường THCS Lê Quý Đôn cũ chuyển thành đất ở mới.

+ Trường THPT:

- Trường THPT Ý Yên giữ nguyên vị trí và quy mô diện tích.
- Trường THPT Tống Văn Trân giữ nguyên vị trí và quy mô diện tích.

+ Trung tâm giáo dục thường xuyên A Ý Yên giữ nguyên vị trí, quy mô.

+ Quy hoạch quỹ đất dự phòng để xây dựng cơ sở giáo dục tại phía Đông Bắc trường THPT Tống Văn Trân, quy mô 0,3ha.

- Trong giai đoạn tiếp theo, thực hiện cải tạo, chỉnh trang hệ thống cơ sở vật chất tại các cơ sở giáo dục để đảm bảo nhu cầu dạy và học tại địa bàn và các khu vực lân cận đồng thời đạt các tiêu chuẩn của ngành giáo dục.

c. Hệ thống y tế: Quy hoạch đất y tế tại phía Đông Trung tâm y tế huyện với quy mô 1,1 ha.

d. Công trình văn hoá – thể dục thể thao

- Giữ nguyên vị trí và quy mô nhà văn hoá cấp huyện, nhà văn hoá cấp thị trấn và hệ thống các nhà văn hoá tổ dân phố.

- Sân vận động huyện nằm tại phía Tây Bắc thị trấn (TDP Phố Cháy) giáp QL37C, diện tích 1,2 ha. Quy hoạch xây dựng quỹ đất TDTT kết hợp khu cây xanh phía Nam sân vận động huyện với diện tích 0,57 ha.

- Quy hoạch xây dựng khu trung tâm thể dục thể thao với diện tích 6,88 ha tại phía Tây sân vận động huyện hiện hữu (TDP số 8).

e. Đất chợ:

- Giữ nguyên vị trí và quy mô chợ Lâm, chợ Tổng Xá hiện trạng.

- Quy hoạch xây dựng chợ đầu mối tại phía Nam TDP 7 với quy mô 5,3 ha để hình thành trung tâm thu hút, phát luồng hàng nông sản cho huyện.

f. Đất an ninh, quốc phòng

- Quy hoạch quỹ đất bố trí trạm công an phòng cháy và cứu hộ cứu nạn phía Bắc thị trấn, giáp xã Yên Khánh với quy mô 1,4ha.

- Quy hoạch quỹ đất xây dựng trụ sở công an thị trấn tại khu vực phía Nam trường THCS thị trấn, quy mô 0,2ha.

- Đối với quỹ đất và hệ thống các công trình an ninh quốc phòng hiện trạng, giữ nguyên vị trí và quy mô.

g. Đất công cộng khác:

Quy hoạch quỹ đất công cộng đô thị (dự phòng để xây dựng trụ sở cơ quan, công trình công cộng đô thị) tại các khu vực sau:

+ Vị trí 1: Tại phía Bắc TDP12 (thôn Tây Tổng Xá cũ) với diện tích 3,46ha.

+ Vị trí 2: Tại phía Nam TDP13 với diện tích 3,35ha.

h. Đất dự phòng xây dựng trụ sở cơ quan khác

- Quy hoạch quỹ đất dự phòng để xây dựng trụ sở cơ quan tại phía Bắc và phía Đông khu vực trụ sở quỹ Tym, diện tích 0,26ha.

- Quy hoạch quỹ đất dự phòng để xây dựng trụ sở cơ quan tại phía Bắc trường THPT Tổng Văn Trân, diện tích 0,32ha.

- Quy hoạch quỹ đất dự phòng để xây dựng trụ sở cơ quan tại phía Tây Bắc trạm y tế thị trấn, giáp bưu điện thị trấn quy hoạch mới với quy mô 0,1ha.

2.2.2. Đất thương mại dịch vụ:

- Đầu tư xây dựng các loại hình dịch vụ thương mại: chợ, siêu thị, trung tâm thương mại, cửa hàng tiện lợi. Quy hoạch các khu dịch vụ thương mại tập trung tại các vị trí:

+ Vị trí 1: Khu vực phía Đông Bắc thị trấn (giáp QL38B), diện tích là 12,58 ha.

- + Vị trí 2: Khu vực phía Đông TDP13 (giáp xã Yên Dương), tổng diện tích là 8,55ha.
- + Vị trí 3: Khu vực phía Đông TDP11 với tổng diện tích là 19,02ha.
- + Vị trí 4: Khu vực phía Nam Ban chỉ huy quân sự huyện với diện tích 2,63ha.
- + Vị trí 5: Khu vực phía Đông Trung tâm giáo dục thường xuyên với diện tích 2,52 ha.
- + Vị trí 6: Khu vực phía Đông Trung tâm y tế huyện với diện tích 0,6ha
- + Vị trí 7: Khu vực phía Tây Nam Nghĩa trang liệt sĩ thị trấn với diện tích 3,38ha.
- + Vị trí 8: Khu vực phía Tây Bắc phòng GDĐT huyện với diện tích 0,41ha.
- + Vị trí 9: Khu vực phía Nam TDP1 với diện tích 10,67ha.
- + Vị trí 10: Khu vực phía Nam CCN thị trấn Lâm (giáp QL37C) với diện tích 3,0 ha.

2.2.3. Đất ở:

- Về định hướng phát triển các khu ở tập trung, khu đô thị:

+ Định hướng quy hoạch các khu ở mới, khu đô thị tập trung tại các khu vực phía Đông Bắc xã, TDP 12, TDP 13, TDP 10, TDP 11, phía Nam khu vực các TDP: 1, 5, 6, 7. Trong đó phát triển đa dạng các loại hình nhà ở theo hướng ưu tiên theo thứ tự nhà ở liên kế, nhà vườn, biệt thự.

+ Phát triển một số quỹ đất ở mới theo hướng khép kín khu dân cư cũ (quy hoạch các điểm dân cư tập trung khép kín khu dân cư cũ tại các TDP1, 3, 4, 5, 6, 7, Phố Cháy, 11, ...). Quy hoạch đa dạng loại hình nhà ở gắn liền với nhu cầu tại địa phương và hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

+ Phát triển các khu dân cư cũ theo cấu trúc mạng như hiện nay, xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong đó đặc biệt quan tâm đến hệ thống giao thông, hệ thống cấp thoát nước và chống úng ngập. Đối với quỹ đất nông nghiệp và đất khác xen kẽ trong các khu dân cư hiện hữu sẽ định hướng quy hoạch thành đất ở mới và quy hoạch xen cây các khu chức năng khác để chỉnh trang khu dân cư cũng như đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị.

2.2.4. Đất công nghiệp:

- Cụm công nghiệp Tổng Xá: giữ nguyên quy mô diện tích.

- Cụm công nghiệp thị trấn Lâm: theo Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 17/3/2016 của UBND tỉnh Nam Định cụm công nghiệp thị trấn Lâm định hướng mở rộng (giai đoạn II). Tổng diện tích CCN sau mở rộng là 30,9 ha (Theo Quyết định 630/QĐ-UBND phát triển cụm công nghiệp)

- Trên cơ sở các dự án sản xuất công nghiệp, nhu cầu sản xuất ngành nghề CN-TTCN, lưu giữ giá trị của làng nghề truyền thống quanh khu vực CCN Tổng Xá hiện hữu, định hướng quy hoạch các khu vực sản xuất CN-TTCN giáp phía

Bắc và phía Nam CCN Tổng Xá vừa đáp ứng nhu cầu đầu tư, sản xuất của các cơ sở, hộ sản xuất tại khu vực vừa có thể đấu nối hạ tầng với khu vực CCN hiện hữu, đảm bảo vệ sinh môi trường khu vực. Quy hoạch khu đất sản xuất công nghiệp phía Tây tổ 12 với tổng diện tích 1,6ha.

2.2.5. Đất cây xanh:

- Quy hoạch khu công viên cây xanh tập trung trung tâm thị trấn tại phía Bắc và phía Nam khu vực CCN Tổng Xá, tổng diện tích 7,8ha. Đây là khu công viên cây xanh với các hình thức bố trí bao gồm: hồ cảnh quan, hệ thống cây xanh, đường dạo, các sân cầu lông, bóng bàn vừa là khu sinh hoạt vui chơi giải trí kết hợp thể thao ngoài trời, là điểm nhấn phát huy giá trị cảnh quan khu vực đồng thời là khu vực điều hoà khí hậu chung cho toàn Đô thị, đồng thời là hành lang cách ly môi trường với khu vực sản xuất CCN Tổng Xá.

- Quy hoạch khu công viên cây xanh tại phía Nam và phía Đông chùa Cỏ Liêu với tổng quy mô 5,85ha. Đây là khu công viên cây xanh với các hình thức bố trí bao gồm: hồ cảnh quan, hệ thống cây xanh, đường dạo, các sân cầu lông, bóng bàn vừa là khu sinh hoạt vui chơi giải trí kết hợp thể thao ngoài trời vừa là điểm nhấn cảnh quan cho khu vực dịch vụ thương mại phía Đông thị trấn đồng thời là khu công viên cây xanh liên khu vực của 02 phân khu 1 và 4.

- Quy hoạch khu công viên cây xanh tại phía Đông nghĩa trang liệt sỹ Yên Xá với quy mô 2,4ha.

- Quy hoạch mới quỹ đất cây xanh tập trung tại Khu vực phía Đông trường mầm non thị trấn với diện tích 0,68 ha.

- Quy hoạch mới khu công viên cây xanh tại phía Nam TDP5 với diện tích 5,65ha. Bố trí đầy đủ hệ thống hồ nước, cây xanh, đường dạo, các hoạt động thể thao ngoài trời, ... vừa là khu sinh hoạt vui chơi, giải trí vừa là điểm nhấn cảnh quan của phân khu 3.

- Các khu công viên cây xanh hiện hữu, quy hoạch giữ nguyên vị trí và quy mô diện tích.

2.2.6. Đất hỗn hợp:

Quy hoạch các khu vực sử dụng hỗn hợp, tại đây sẽ bố trí đa dạng các chức năng sử dụng đất: công cộng, đất ở, dịch vụ thương mại, ... cụ thể:

- Phía Bắc thị trấn (khu vực phía Bắc ngã ba Vàng), diện tích 0,72ha.
- Phía Bắc Tổ dân phố số 12, 13 với tổng quy mô 14,98ha.
- Phía Bắc CCN Tổng Xá hiện hữu với quy mô 1,5ha.
- Phía Tây khu vực trường tiểu học khu B, trường mầm non khu B với tổng quy mô 9,25ha.
- Phía Nam Tổ dân phố số 13, quy mô 3,18ha.
- Phía Đông Tổ dân phố số 10 và phía Nam Tổ dân phố số 11 đến giáp trục đường đôi quy hoạch mới kết nối sang xã Yên Dương với tổng diện tích 15,3ha.

- Phía Đông Nam thị trấn, phía Bắc sân thể thao Tổ dân phố số 9 với diện tích 5,17ha.

- Phía Tây Nam xã, hai bên trục đường đôi kéo dài qua CCN thị trấn Lâm, với tổng diện tích là 31,24ha.

- Phía Tây Tổ dân phố số 4 với quy mô 6,67ha.

- Phía Tây Tổ dân phố số 8 với tổng diện tích 2,76ha.

- Phía Tây Bắc thị trấn, thuộc Tổ dân phố số Phố Cháy, tổng diện tích là 4,03ha.

- Phía Đông tổng kho dự trữ Ý Yên với quy mô 0,8ha.

2.2.7. Đất dự trữ phát triển:

+ Vị trí 1: Khu vực phía Nam tuyến đường đôi quy hoạch mới sang xã Yên Dương và phía Đông TDP9 với tổng diện tích 30,36ha.

+ Vị trí 2: Khu vực phía Tây Bắc thị trấn, giáp xã Yên Khánh với tổng diện tích 9,40ha.

Đây là quỹ đất dự phòng phát triển các chức năng sử dụng đất trong tương lai.

2.2.8. Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Quy hoạch bến xe trung tâm huyện phía Bắc thị trấn với quy mô 2,8ha

- Quy hoạch mở rộng khu xử lý chất thải rắn tại phía Tây thị trấn với quy mô sau mở rộng là 6,3ha. Đây là khu xử lý được định hướng sẽ xử lý chất thải rắn cho thị trấn Lâm và các khu vực lân cận trong tương lai.

- Quy hoạch quỹ đất hạ tầng (đất năng lượng) tại vị trí phía Đông Nam CCN thị trấn Lâm, diện tích 0,15ha.

- Quy hoạch 02 quỹ đất hạ tầng kỹ thuật để xây dựng trạm xử lý để xử lý nước thải trên địa bàn thị trấn.

- Quy hoạch quỹ đất xây dựng nhà tang lễ tại phía Đông Bắc trung tâm y tế huyện với quy mô 0,24ha.

2.2.9. Đất nông nghiệp:

Phát triển sản xuất nông nghiệp theo hướng nông nghiệp sinh thái, nông nghiệp công nghệ cao... phù hợp với định hướng phát triển sản xuất nông nghiệp trong tương lai.

2.3. Định hướng không gian chiều cao:

- Chiều cao xây dựng các công trình tuân thủ theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng. Chiều cao các công trình xây dựng trong đô thị được định hướng phù hợp để khai thác yếu tố cảnh quan tự nhiên đồng thời tạo nên một số điểm nhấn, khu vực có chiều cao tầm nhìn nổi bật cho đô thị, mang dáng dấp hiện đại.

- Các khu vực đô thị được xây dựng với nhiều loại mô hình nhà ở khác nhau: cần bố trí bố cục hợp lý để tạo diện mạo cho đô thị và đặc trưng cho từng khu vực; Bố trí công trình theo hướng mở, tránh tình trạng manh mún và bố trí cảnh tầm nhìn.

+ Khu dịch vụ thương mại và các khu trung tâm là dạng hình thái khu đô thị cao tầng và số tầng thấp dần về phía ngoại vi; Khu nhà ở sinh thái, biệt thự không quá cao tầng; Khu vực sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp là không gian thấp tầng, khối tích công trình lớn, mật độ xây dựng thấp, mang tính hiện đại.

+ Khuyến khích xây dựng cao tầng đối với các công trình dọc các trục đường chính đô thị để tạo điểm nhấn đô thị và nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Tạo điểm nhấn về không gian chiều cao hoặc các không gian mở đan xen trong các tuyến, diện.

- Quy định cụ thể về tầng cao công trình như sau:

+ Đối với khu công trình dịch vụ công cộng cấp vùng, cấp đô thị: tầng cao tối đa 9 tầng.

+ Đối với các khu dân cư, khu đô thị: Khu dân cư hiện hữu tầng cao tối đa 5 tầng, khuyến khích phát triển các loại hình nhà vườn, nhà truyền thống. Đối với các khu đô thị mới, khu dân cư phát triển mới tầng cao xây dựng tối đa 7 tầng, các công trình nhà ở dọc các trục đường chính đô thị khuyến khích tối thiểu 3 tầng.

+ Các khu công viên cây xanh nên xây dựng công trình thấp tầng hài hoà với không gian xanh và mặt nước, tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Dọc theo các trục đường chính đô thị, các đường chính khu vực khuyến khích xây dựng nhà cao tầng tối đa không quá 21 tầng đối với các loại hình dịch vụ thương mại.

+ Khu vực phát triển công nghiệp: tầng cao xây dựng tối đa không quá 5 tầng đối với công trình hành chính – dịch vụ và 3 tầng đối với công trình nhà xưởng.

2.4. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

2.4.1. Hệ thống giao thông:

*** Đường bộ:**

a. Giao thông đối ngoại:

- QL38B: Quy hoạch mở rộng đảm bảo đường cấp III đồng bằng, B mặt = 11m, B nền = 12m.

- QL37C: Quy hoạch mở rộng đảm bảo B mặt = 9m, B nền = 16m (4,5+9+2,5). Riêng đoạn (nâng cấp từ TL485) từ ngã tư Phố Cháy đến địa phận thôn Đông Hưng - xã Yên Khánh, quy hoạch mở rộng quy mô mặt cắt đường 21m (5+11+5).

b. Giao thông đối nội

Về tiêu chuẩn, chủ yếu các tuyến đường trong khu quy hoạch được thiết kế theo tiêu chuẩn đường đô thị, ngoài ra toàn bộ các tuyến giao thông hiện trạng hiện có được nghiên cứu mở rộng các đoạn tuyến có điều kiện trên nguyên tắc

tăng cường năng lực giao thông và hạn chế tối đa giải phóng mặt bằng cụ thể như sau:

* Các đường trục chính đô thị: gồm các trục đường chính liên kết các trung tâm đô thị, liên hệ trực tiếp với QL37C, QL38B, mặt cắt ngang rộng từ 28-43m, vận tốc thiết kế 60km/h

- Quy hoạch xây dựng mới tuyến đường đôi (đoạn tuyến tránh Phủ Dầy) kết nối từ QL10 đến QL38B quy mô mặt cắt đường 43m (5+14+5+14+5).

- Quy hoạch mới tuyến đường đôi kết nối từ đường trục chính nội thị (trục đường phía Tây sông S40) sang xã Yên Dương với quy mô mặt cắt đường 28m (5+7,5+3+7,5+5).

- Quy hoạch kéo dài tuyến đường đôi thị trấn qua phía Bắc CCN thị trấn Lâm kết nối sang khu vực Đô thị mới 4 xã, quy mô mặt cắt đường 28m (5+7,5+3+7,5+5).

- Quy hoạch mới tuyến đường đôi kết nối từ QL38B (khu vực Đông Bắc thị trấn) chạy theo hướng Bắc – Nam đến trục đường đôi kéo dài qua CCN thị trấn Lâm, quy mô mặt cắt đường 28m (5+7,5+3+7,5+5).

* Đường khu vực: gồm các tuyến có vai trò kết nối các khu chức năng với các trục chính đô thị, được thiết kế với mặt cắt ngang rộng 13-21m, lòng đường rộng 7-11m, vận tốc thiết kế 40km/h.

- Quy hoạch mở rộng trục đường chính thị trấn (trục đường dọc phía Tây sông S40) đảm bảo quy mô toàn tuyến 13m (2+7+4).

- Quy hoạch kéo dài tuyến đường qua phía Nam bảo tàng huyện kết nối sang xã Yên Dương, quy hoạch toàn tuyến đảm bảo mặt cắt đường 21m (5+11+5).

- Quy hoạch mới tuyến đường qua phía Bắc Trung tâm y tế huyện đến trục đường đôi - đoạn tuyến tránh Phủ Dầy, quy mô mặt cắt đường 15m (4+7+4).

- Quy hoạch mở rộng trục đường kết nối từ QL37C qua trụ sở Đảng uỷ - HĐND – UBND thị trấn đến khu xử lý CTR thị trấn, đảm bảo quy mô mặt cắt đường 21m (5+11+5).

* Đường phân khu vực và đường nội đô thị: gồm các tuyến có vai trò kết nối các khu chức năng với các trục chính và đường khu vực đô thị, được thiết kế với mặt cắt ngang rộng 10,5-12m, lòng đường rộng 6-7,5m.

Đối với trục giao thông giáp sông, kênh, cần có giải pháp ở phía lề giáp sông, kênh để đảm bảo an toàn giao thông và tạo cảnh quan như: lắp hộ lan, tôn lượn sóng,

c. Công trình đầu mối giao thông, giao thông công cộng, giao thông tĩnh:

- Công trình đầu mối giao thông:

+ Thực hiện nâng cấp, cải tạo hệ thống cầu dân sinh trên địa bàn thị trấn, đảm bảo tiêu chuẩn và nhu cầu sử dụng.

+ Quy hoạch mới bên xe trung tâm huyện với quy mô 2,8ha.

+ Xây dựng các nút giao thông tại các điểm giao giữa các trục giao thông đối ngoại và các đường trục chính đô thị.

- Giao thông công cộng, giao thông tĩnh:

Mạng lưới xe bus, phương tiện công cộng: Tiếp tục duy trì các tuyến bus hiện tại chạy qua khu vực. Phát triển phương tiện giao thông công cộng với các loại hình xe khách, xe taxi nhưng đảm bảo tính hệ thống, có sự quản lý chặt chẽ, đảm bảo vệ sinh môi trường, và an ninh an toàn.

Xác định nhu cầu đất dành cho bãi đỗ xe tĩnh cần áp dụng tính toán cụ thể cho từng khu vực. Đối với thị trấn Lâm, dự kiến phân làm 2 khu vực:

- Khu vực cải tạo, chỉnh trang đô thị (khu vực trung tâm đô thị hiện hữu, khu vực làng xóm hiện hữu):

+ Đây là khu vực có nhu cầu đỗ xe tương đối cao do lưu lượng giao thông lớn, nhưng quỹ đất khu vực này vô cùng hạn hẹp dẫn đến khả năng cung cấp hệ thống bãi đỗ xe mới gần như không thể hoặc có nhưng rất ít. Giải pháp đưa ra đối với khu vực này là nghiên cứu bố trí chung với bãi đỗ xe của các khu vực lân cận. Đối với phương tiện vào các khu thương mại, dịch vụ, giải trí, mua sắm... cho phép sử dụng lòng đường trên một số tuyến đường có đủ bề rộng làm bãi đỗ.

+ Nghiên cứu thiết kế đối với các khu vực trung tâm có mật độ giao thông lớn, có thể bố trí dưới các khu cây xanh, ...

- Khu vực xây dựng mới, phát triển mở rộng:

+ Khu vực này thường có quỹ đất để bố trí bãi đỗ xe (được thực hiện trong các đồ án quy hoạch chi tiết các khu đô thị, khu chức năng), vì thế có thể tính toán để thiết kế các bãi đỗ xe cho phép cả lượng xe quá cảnh qua khu vực này lưu đỗ, đồng thời ghép diện tích bãi đỗ xe các khu vực lân cận. Đối với khu vực này, hạn chế việc đỗ xe dưới lòng đường. Quy mô các bãi đỗ xe tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

+ Các công trình xây mới trên khu vực này phải thiết kế bãi đỗ xe phục vụ đủ nhu cầu của bản thân công trình

*** Đường thủy**

Thực hiện nạo vét, duy trì cấp sông S40.

2.4.2. San nền và thoát nước mưa:

a) San nền:

- Đối với khu trung tâm thị trấn cũ cải tạo cục bộ nền khi xây dựng công trình mới và cải tạo công trình cũ, nền công trình đảm bảo hài hoà với cao độ nền xung quanh và không được ảnh hưởng tới thoát nước chung của khu vực.

- Đối với khu vực dân cư hiện có chỉ san lấp cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình, vườn tược giữ nguyên nền hiện trạng.

- Cao độ nền xây dựng đối với các khu vực quy hoạch mới được xác định đảm bảo cao độ không chế phù hợp với điều kiện hiện trạng, đảm bảo độ dốc tự nhiên trung bình là 0,02%. Cao độ nền thiết kế dựa trên cao độ nền hiện trạng QL37C và QL38B:

+ Cao độ san nền hoàn thiện thấp nhất: +2,5m.

+ Cao độ san nền hoàn thiện cao nhất: +3,2m.

- Trong đó: Cốt cao độ san nền tại các khu vực quy hoạch mới theo từng phân khu như sau:

+ Khu vực 1: Cao độ san nền hoàn thiện thấp nhất: +3,0m. Cao độ san nền hoàn thiện cao nhất: +3,2m.

+ Khu vực 2: Cao độ san nền hoàn thiện thấp nhất: +2,95m. Cao độ san nền hoàn thiện cao nhất: +3,2m.

+ Khu vực 3: Cao độ san nền hoàn thiện thấp nhất: +2,87m. Cao độ san nền hoàn thiện cao nhất: +3,5m.

+ Khu vực 4: Cao độ san nền hoàn thiện thấp nhất: +2,72m. Cao độ san nền hoàn thiện cao nhất: +3,1m.

b) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước mưa tại thị trấn là thoát ra hệ thống các tuyến công thoát nước dẫn tới hệ thống sông S40, sông Quỹ Độ, sông đường 12.

2.4.3. Hệ thống thủy lợi:

Tiếp tục kiên cố hoá, nâng cấp cải tạo hệ thống các công trình thủy lợi đầu mối.

2.4.4. Hệ thống cấp nước:

Nguồn cấp nước cho thị trấn Lâm sẽ được cấp nước từ nhà máy nước của thị trấn

2.4.5. Hệ thống cấp điện:

Nguồn cấp điện cho thị trấn Lâm được lấy từ trạm 110kV Yên Dương (E3.15) và hỗ trợ từ các trạm 110kV khu vực lân cận hiện có hoặc đang triển khai xây dựng (TBA 110kV Trình Xuyên E3.1 hiện hữu và trạm 110V Yên Thắng đang xây dựng).

2.4.6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Thoát nước thải:

- Đối với khu vực dân cư cũ: Xây dựng hệ thống thoát nước chung. Nước thải của khu dân cư, các công trình công cộng được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của từng công trình sẽ được dẫn về trạm xử lý nước thải qua hệ thống cống đặt

trên vỉa hè dọc theo các trục đường chính, sau khi xử lý đảm bảo đạt quy chuẩn về môi trường được dẫn thoát ra sông Múc.

- Đối với các dự án đã và đang thực hiện trong khu quy hoạch, hệ thống thoát nước thải phải đấu nối với hệ thống thoát nước thải của đồ án này.

- Đối với các khu vực xây dựng mới, mở rộng hoặc chưa có hệ thống thoát nước, xây dựng hệ thống thoát nước riêng dẫn nước thải về trạm xử lý.

- Đối với các khu vực sản xuất công nghiệp: Xây dựng hệ thống thoát nước riêng và các trạm xử lý nước thải cục bộ trong từng nhà máy.

- Quy hoạch 02 trạm xử lý nước thải với công nghệ hiện đại. Ngoài phần diện tích xây dựng hệ thống các bể chứa, bể và khu vực xử lý nước thải, thực hiện trồng cây xanh cách ly với chiều rộng xung quanh trạm xử lý để đảm bảo vệ sinh và khoảng cách an toàn về môi trường với khu vực xung quanh. Cụ thể:

+ Khu xử lý nước thải vị trí 1: quy hoạch mới trạm xử lý nước thải giáp khu đất công nghiệp phía Nam thị trấn, công suất 2.000m³/ngđ.

+ Khu xử lý nước thải vị trí 2: quy hoạch tại vị trí Đông Bắc TDP9, phía Nam khu đất nghĩa trang (đường đi xã Yên Ninh), công suất 2.000m³/ngđ.

Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo QCVN 14: 2008/BTNMT sẽ được dẫn thoát ra sông S40.

b) Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

Chất thải rắn:

- CTR sinh hoạt hiện tại được thu gom, sau đó được vận chuyển về khu xử lý CTR tập trung tại phía Tây của thị trấn để xử lý. Bố trí các điểm trung chuyển, thu gom chất thải rắn không cố định kết hợp trong các khu cây xanh tập trung (vị trí cụ thể của các điểm trung chuyển sẽ được nghiên cứu thực hiện tại các bước tiếp theo).

- CTR công nghiệp không nguy hại được chuyển đến khu xử lý CTR Thịnh Long để xử lý, CTR công nghiệp nguy hại phải chuyển đến khu xử lý CTR Lộc Hoà – tại phường Lộc Hoà, thành phố Nam Định để xử lý.

Nhà tang lễ và Nghĩa trang:

- Nhà tang lễ: Dự kiến xây dựng mới 01 nhà tang lễ cho toàn đô thị (tại phía Đông Bắc trung tâm y tế huyện), có diện tích khoảng 0,24ha.

- Quy hoạch mở rộng Nghĩa trang phía Tây Tổ 8, thêm 0,97ha.

- Quy hoạch mở rộng Nghĩa trang phía Bắc tổ 12 về phía Tây và phía Đông nghĩa trang cũ thêm 0,5ha.

- Quy hoạch mở rộng nghĩa trang phía Đông Nam chùa Cổ Liêu thêm 0,34ha.

- Quy hoạch mở rộng nghĩa trang phía Tây trường mầm non khu A thêm 0,46ha.

- Quy hoạch mở rộng theo hướng cải tạo, chỉnh trang khuôn viên khu nghĩa trang tại phía Đông Nam thị trấn (thuộc TDP9) thêm 0,06ha và khu nghĩa trang phía Đông Bắc trung tâm y tế huyện thêm 0,08ha.

2.5. Quy hoạch hệ thống thông tin và truyền thông:

Thực hiện ngầm hoá các tuyến mạng ngoại vi dọc các tuyến đường QL 38B, QL 37C và xây dựng cơ sở hạ tầng ngầm mới tại các khu dân cư mới, các tuyến phố mới.

2.6. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Đánh giá môi trường chiến lược nhằm bảo vệ và sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên môi trường. Kiểm soát ô nhiễm các khu vực phát triển; xử lý các cơ sở gây ô nhiễm, xử lý triệt để chất thải rắn, lỏng, khí. Đảm bảo chất lượng không khí trong lành; phục hồi môi trường nước các dòng sông ô nhiễm, cải thiện chất lượng nguồn nước.

- Hạn chế mức độ gia tăng ô nhiễm môi trường, bảo vệ và giải quyết cơ bản tình trạng suy thoái môi trường tại các khu vực sản xuất công nghiệp, khu đô thị, khu dịch vụ thương mại, các cơ sở sản xuất kinh doanh, cơ sở y tế, khu dân cư. Nâng cao khả năng phòng tránh và giảm thiểu tai biến môi trường, hạn chế thiên tai, ngập lụt.

- Khai thác sử dụng hợp lý các nguồn tài nguyên thiên nhiên, bảo vệ cảnh quan môi trường, đặc biệt là tài nguyên đất, tài nguyên nước.

- Nâng cao nhận thức, kiến thức về phòng ngừa ô nhiễm môi trường của các tầng lớp nhân dân.

PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

3.1. Tổ chức thực hiện

1. UBND tỉnh Nam Định:

Thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, quản lý phát triển cải tạo và quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn theo đúng đồ án được phê duyệt.

Tổ chức thực hiện triển khai lập các đồ án quy hoạch chi tiết đô thị đúng theo các quy định.

Tổ chức triển khai lập chương trình và kế hoạch phát triển đô thị theo đúng quy hoạch chung được duyệt.

2. UBND huyện, thị trấn theo thẩm quyền được giao chịu trách nhiệm quản lý hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, quản lý phát triển cải tạo và quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn theo đúng đồ án được phê duyệt và chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh về công tác thực hiện theo quy hoạch.

3. Sở Xây dựng có trách nhiệm tham mưu giúp UBND tỉnh quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan các đô thị và các khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan quan trọng khác.

3.2. Phân công trách nhiệm

1. UBND huyện, thị trấn có trách nhiệm giám sát việc phát triển đô thị theo đúng Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Lâm được phê duyệt và có trách nhiệm báo cáo định kỳ hàng năm với UBND tỉnh và Sở Xây dựng.

2. Cơ quan, đơn vị theo thẩm quyền được giao căn cứ vào quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch chung Đô thị được phê duyệt, tổ chức lập và trình UBND tỉnh phê duyệt các quy hoạch chi tiết đô thị.

3. Các cơ quan, đơn vị liên quan các cấp có trách nhiệm công khai, công bố, lưu giữ hồ sơ quy hoạch, cung cấp thông tin liên quan đến quy hoạch khi tổ chức, cá nhân có yêu cầu.

3.3. Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành

1. Các tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch.

2. Các đơn vị theo phân cấp, thẩm quyền có trách nhiệm kiểm tra, phát hiện các hoạt động xây dựng trái với quy định được duyệt, kịp thời xử lý theo quy định.

3. Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch./.