

MÔ HÌNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TRUNG TÂM XÃ HUYỆN CHÍ LINH - TỈNH HẢI DƯƠNG

The detail planning model of communal centers in Chi Linh, Hai Duong

Vũ Thị Bình, Đỗ Văn Nhạ, Nguyễn Tuấn Anh, Quyền Thị Lan Phương

Khoa Tài nguyên và Môi trường, Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội

SUMMARY

A survey of the communal centers and residential areas in 2 representative communes Nhan Hue and Hoang Tien (agriculture-derived income and income generated from based on agriculture, industry and services). Two detailed planning models of the communal centers were proposed :

1) *For Nhan Hue:* Nhanhue is a farming-based commune. Agricultural sector contributes 70 percent to the total income. Communal center has administrative, political, economic, cultural, and social functions. It is located in the center of commune with 16.17 ha, consisting of the office the People's Committee, school, healthcare station, stadium, park and service infrastructure.

2) *For Hoang Tien:* Hoangtien has potential for economic change because it has industrial and service activities. Communal center has administrative, political, economic, cultural, and social functions. It is also a commercial and industrial center of district. It is located in the center of commune with 47.68 ha and the Highway No. 18 across it. It includes office for People's Committee, residential areas, public areas, factories, green areas, infrastructure and open space.

Key words: Communal centers, detailed planning models, residential areas.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Huyện Chí Linh có 17 xã với 159 điểm dân cư thuộc vùng nông thôn. Quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đang diễn ra mạnh mẽ đã tác động đến phong cách kiến trúc của khu dân cư. Các khu trung tâm xã được hình thành và phát triển trong thời kỳ đổi mới nhưng nhiều nơi chưa được quy hoạch hoàn chỉnh, tình trạng xây dựng tự phát, phong cách kiến trúc lộn xộn, cơ sở hạ tầng còn thiếu và yếu, cảnh quan, môi trường chưa được cải thiện. Đề tài nghiên cứu xây dựng mô hình quy hoạch chi tiết khu trung tâm xã với mục tiêu hướng dẫn công tác xây dựng triển khai một cách có tổ chức, sử dụng tiết kiệm đất đai, tạo cảnh quan môi trường phù hợp, thay đổi bộ mặt nông thôn, góp phần thúc đẩy sản xuất và nâng cao đời sống nhân dân. Kết quả nghiên cứu đề tài cũng mong muốn có thể dùng làm tài liệu tham khảo cho việc xây dựng khu trung tâm xã ở các địa phương có điều kiện tương tự.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Để điều tra khảo sát thu thập tài liệu, số liệu, 2 xã đại diện là Nhân Huệ và Hoàng Tiến được

chọn làm điểm nghiên cứu: xã Nhân Huệ với đặc trưng về hoạt động kinh tế thuần nông và xã Hoàng Tiến đặc trưng về kinh tế nông thôn có công nghiệp và dịch vụ phát triển. Các số liệu, bản đồ có liên quan đến xây dựng phát triển khu trung tâm đã được thu thập. Bên cạnh đó, các tác giả tiến hành khảo sát thực địa, tổng hợp quan sát cảnh quan.

Nhu cầu sử dụng đất của các công trình xây dựng được dự báo theo Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 4418: 1987 và định mức sử dụng đất của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Số liệu và phân tích thông tin được xử lý bằng phần mềm Excel. Xây dựng bản đồ, bản vẽ kỹ thuật bằng phần mềm Autocad.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Mô hình quy hoạch chi tiết khu trung tâm xã Nhân Huệ

3.1.1. Đánh giá tổng hợp khu đất xây dựng khu trung tâm

a) Điều kiện tự nhiên

Khu trung tâm xã Nhân Huệ được xác định thuộc khu vực Cây Duối - Khu Nghè, địa hình tương đối bằng phẳng. Độ chênh cao từ 0,2 - 0,5 m. Địa chất công trình yếu, chịu tải trọng 0,2 - 0,5 kg/cm². Các công trình xây dựng phải đầu tư gia cố nền móng. Mực nước ngầm nông từ 4 - 6m, trữ lượng nước dồi dào, chất lượng tốt.

b) Hiện trạng khu đất

Toàn khu vực khảo sát trên cơ sở bản đồ giải thửa đo đạc năm 2002 có diện tích là 16,17 ha.

Tình hình xây dựng các công trình trong khu vực trung tâm chủ yếu là nhà cấp 4, gồm trụ sở UBND, trạm y tế, trường học, sân thể thao, nghĩa trang liệt sỹ.

Hệ thống cơ sở hạ tầng tại khu trung tâm còn rất sơ sài, bao gồm 1 trục đường chính chạy dọc giữa khu trung tâm, đã được bê tông hóa nhưng hẹp. Ngoài ra tại khu trung tâm còn có 1 trạm bơm, 1 trạm điện 180 KVA.

Bảng 1. Hiện trạng sử dụng đất khu trung tâm xã Nhân Huệ

STT	Loại đất (theo hạng mục công trình)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Trụ sở UBND xã	846	0,52
2	Trạm y tế	3528	2,18
3	Trường Tiểu học, Phổ thông trung học	5393	3,33
4	Sân vận động	9196	5,68
5	Đất giao thông, lưu không	58554	36,27
6	Đất nuôi trồng thủy sản	26646	16,47
7	Đất trồng lúa	54528	33,70
8	Đất nghĩa trang	2994	1,85
	Tổng cộng	161685	100

3.1.2. Quy hoạch chi tiết khu trung tâm

a) Quy hoạch xây dựng các khu chức năng:

Các hạng mục công trình được phân theo khu chức năng (TCVN, 2000) thể hiện trong bản vẽ kỹ thuật gồm:

(1) Khu vực hành chính - UBND xã và các cơ quan hành chính sự nghiệp được bố trí ở phía Đông Nam khu trung tâm, ở vị trí trang nghiêm, tạo điểm nhấn cho toàn bộ khu trung tâm. Diện tích mặt bằng 3882 m², tầng cao trung bình 3 tầng, mật độ xây dựng 55%.

(2) Khu vực hoạt động sản xuất kinh doanh - dịch vụ với diện tích 6763 m² bố trí gần khu dân cư, ở vị trí trung tâm của khu đất, cạnh đường trục chính để thuận tiện cho các hoạt động kinh doanh.

(3), (4) là khu vực trường học, gồm trường tiểu học và trường trung học cơ sở bố trí đối diện với nghĩa trang liệt sỹ và khu vực UBND xã qua trục đường chính của khu trung tâm. Diện tích trường học 17.731 m², tầng cao trung bình 3 tầng, mật độ xây dựng 50%.

(5) Trạm y tế xã được bố trí cạnh đường trục lớn vào khu trung tâm về phía Đông Nam, đối diện với công viên - hồ nước, tạo cảnh quan và

môi trường trong lành cho việc chăm sóc sức khỏe nhân dân. Diện tích mặt bằng 2083 m², mật độ xây dựng 60%.

(6) Trường mẫu giáo mầm non được bố trí gần khu dân cư, không gian thoáng đãng, có môi liên hệ thuận tiện với các điểm dân cư trong xã. Diện tích 5095 m², mật độ xây dựng 55%.

(7) Sân thể thao, bao gồm sân bóng đá, cầu lông, tennis được bố trí gần khu dân cư, gần đường trục chính, thuận lợi cho việc khai thác sử dụng từ các điểm dân cư khác trong xã.

(8) Khu công viên cây xanh, hồ nước được bố trí ngay cửa ngõ khu trung tâm. Đây là khu vực trũng, mặt nước, được san lấp cải tạo thành các hồ nước và vườn hoa nhỏ, tạo cảnh quan đẹp và cải thiện môi trường.

(9) Khu nhà ở chia lô: Hình thành khu dân cư mới tại khu trung tâm với 184 hộ, mỗi hộ có diện tích 125m², được quy hoạch theo kiểu phân lô, tổng diện tích là 27.334 m², được phân bố tập trung ở phía Đông Bắc của khu trung tâm xã.

(10) Nghĩa trang liệt sỹ, được tôn tạo trên vị trí cũ cạnh khu hành chính, trường học, nơi có cảnh quan đẹp, trang nghiêm.

b) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Đường giao thông được quy hoạch bao gồm hai đường trục chính nối trung tâm xã với các khu vực bên ngoài và với các thôn, làng, chiều rộng 9m, trong đó tuyến đường qua khu vực dịch vụ có chiều dài 268,5m, tuyến còn lại qua UBND có chiều dài 241,3m. Các tuyến giao thông khác trong khu trung tâm xã đều được quy hoạch với chiều rộng 6m, với 2 làn xe.

Một trạm cấp nước được quy hoạch tập trung tại khu vực phía Nam đê ngoài khu trung

tâm với công suất 1000 m³/h. Cần có những biện pháp khai thác và xử lý nước ngầm, cấp nước bằng đường ống đến tận các cơ quan công sở và đến các hộ gia đình tại khu trung tâm.

Đọc các tuyến đường, các mương thoát nước thải sinh hoạt và nước mưa được thiết kế, hệ thống cống thoát nước qua đường được xây dựng vừa bảo đảm vệ sinh vừa đảm bảo độ bền của các tuyến đường.

Bảng 2. Quy hoạch sử dụng đất đai khu trung tâm xã Nhân Huệ

STT	Loại đất	Phương án chọn	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng UBND	3882	2,40
2	Đất xây dựng trạm y tế	2083	1,29
3	Đất thương mại dịch vụ	6763	4,18
4	Đất xây dựng trường học	17731	10,97
5	Đất xây dựng nhà trẻ mẫu giáo	5095	3,15
6	Đất cây xanh công viên - TDTT	25496	15,77
7	Đất dân cư	27334	16,91
8	Đất nghĩa trang liệt sỹ	4655	2,88
9	Đất giao thông + lưu không	68646	42,45
	Tổng cộng	161685	100

Mục tiêu tới năm 2010, tất cả số hộ gia đình trong xã được sử dụng điện sinh hoạt với mức tiêu thụ bình quân đầu người là 200 KWh/năm. Trong khu vực trung tâm sẽ nâng cấp trạm biến áp hiện tại lên thành 360 KVA để phục vụ nhu cầu điện năng cho khối hành chính sự nghiệp, trường học... Thiết kế thêm 1 trạm biến áp 360 KVA tại khu vực dân cư để phục vụ điện dân sinh và các cơ sở sản xuất kinh doanh.

Hệ thống cây xanh tập trung gồm vườn hoa, công viên hồ nước, cây bóng mát trong khu vực trường học, trạm xá, khu hành chính. Cây xanh phân tán được bố trí trên các trục đường chính của trung tâm và trong khu dân cư.

c) Đánh giá chung quy hoạch khu trung tâm xã Nhân Huệ

Vị trí khu trung tâm xã Nhân Huệ được hình thành trên nền tảng của khu trung tâm cũ, mặc dù không nằm gần các điểm dân cư lớn của xã nhưng trong điều kiện địa hình, địa lý cảnh quan của xã thì đây là vị trí thuận lợi nhất được lựa chọn.

Để thu hút đầu tư xây dựng khu trung tâm xã cần thực hiện tốt phương án quy hoạch sử

dụng đất đã được phê duyệt, tiến hành san lấp mặt bằng xây dựng, thực hiện chế độ đấu giá quyền sử dụng đất ở để tạo nguồn kinh phí xây dựng cơ sở hạ tầng khu trung tâm. Bên cạnh đó cần có sự hỗ trợ đầu tư của chính quyền huyện đối với các xã nghèo để phát triển cơ sở hạ tầng nông thôn.

3.2. Mô hình quy hoạch khu trung tâm xã Hoàng Tiến

3.2.1. Sự hình thành khu trung tâm

Khu trung tâm xã Hoàng Tiến được hình thành trên cơ sở thực hiện chiến lược công nghiệp hóa, đô thị hóa của tỉnh Hải Dương, nằm trong chương trình quy hoạch sử dụng đất của huyện Chí Linh với tầm nhìn đến năm 2020. Đây là trung tâm tổng hợp phát triển kinh tế xã hội của xã Hoàng Tiến đồng thời là khu vực đô thị hóa trong tiến trình xây dựng Chí Linh trở thành “Khu kinh tế phát triển” được đặt ra trong Nghị quyết của Đại hội Đảng bộ tỉnh Hải Dương lần thứ 14 và Đại hội Đảng bộ huyện Chí Linh lần thứ 22.

3.2.2. Điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu đất

Điều kiện tự nhiên

Khu trung tâm xã Hoàng Tiến được xác định nằm trên trục quốc lộ 18, cách trung tâm thị trấn Sao Đỏ huyện Chí Linh 6 km về phía Đông. Khu vực này thuộc vùng đất phù sa sông Thái Bình không được bồi hàng năm, chịu tải trọng từ 0,2 - 0,5 kg/cm². Địa hình tương đối bằng phẳng,

chủ yếu là đất ruộng, gần quốc lộ 18, có nhiều nhà ở, công trình xây dựng cơ bản và ao hồ. Trong khu vực có cao độ tự nhiên chênh nhau từ 0,2 - 0,5 m.

Hiện trạng sử dụng đất

Quy mô diện tích khu trung tâm được xác định là 47,68 ha, trong đó có 24,30 ha đất nông nghiệp và 23,38 ha đất phi nông nghiệp.

Bảng 3. Hiện trạng sử dụng đất khu trung tâm xã Hoàng Tiến

Loại hình sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1. Đất trồng lúa	15,72	33,00
2. Đất ruộng trũng trồng rau và nuôi trồng thủy sản	13,84	29,02
3. Đất thổ cư	4,85	10,16
4. Đất trụ sở UB, công sở	1,09	2,28
5. Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	0,45	0,94
6. Đất giao thông + lưu không đường 18	5,63	11,80
7. Đất trường học	1,87	3,91
8. Đất thể thao	0,78	1,65
9. Đất nghĩa trang, nghĩa địa	0,27	0,57
10. Đất sông ngòi và mặt nước chuyên dùng	3,18	6,67
Tổng cộng	47,68	100,00

Quy hoạch chi tiết khu trung tâm xã Hoàng Tiến

Căn cứ vào điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu trung tâm, căn cứ vào các tiền đề phát triển và chức năng của khu trung tâm (TCVN, 2000),

căn cứ vào cảnh quan khu vực, khu đất xây dựng trụ sở UBND xã và các công trình dân sinh - kinh tế được xác định vị trí, quy mô khu đất và xây dựng các công trình (Bảng 4):

Bảng 4. Chỉ tiêu kỹ thuật và diện tích của các công trình hành chính, dân sinh - kinh tế

Tên công trình	Diện tích sử dụng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao trung bình
1. Trụ sở UBND xã	10238	60	3
2. Trường TH cơ sở, tiểu học	15909	50	3
3. Trường Mầm non	9568	60	2
4. Trạm y tế	2162	40	2
5. Thương mại dịch vụ	15129	80	1
6. Các cơ sở công nghiệp (TTCN và CN)	34186	80	1,5
7. Nghĩa trang, đài tưởng niệm	4290	40	
8. Nhà văn hóa trung tâm	10238	40	1,5
9. Đất XD khu sinh thái	2272	40	1
Cộng	103974		

Khu trung tâm xã Hoàng Tiến là khu vực có nhiều triển vọng phát triển và mở rộng, vì vậy phương án quy hoạch đưa ra 2 loại hình: đất ở phân lô và đất ở nhà vườn (Phạm Hùng Cường và Lâm Quang Cường, 2006). Diện tích đất ở hiện trạng đã có 280 lô đất ở dạng nhà ống và 10 lô dạng nhà biệt thự, dự kiến phân thành 2 giai đoạn. Giai đoạn 1 đến năm 2015 quy hoạch 300

lô đất ở, mỗi lô 150 m² và 40 lô dạng nhà biệt thự, mỗi lô 350 m². Diện tích đất ở đến năm 2015 tổng cộng là 149474 m², với 630 lô đất, bao gồm cả nhà phân lô và nhà biệt thự. Đất ở dự trữ cho giai đoạn 2 từ năm 2015- 2020 là 41550 m². Trong giai đoạn 1 loại đất này được giữ nguyên mục đích sử dụng trong nông nghiệp (Bảng 5).

Bảng 5. Quy hoạch đất ở trong khu trung tâm theo các giai đoạn

Loại nhà	Số lượng lô đất	DT lô đất (m ²)	Tổng DT (m ²)	Tầng cao TB
- Nhà ống	- Hiện trạng 280 lô	160	126266	2,5 tầng
	- Quy hoạch giai đoạn 1-300 lô	150		
- Nhà vườn	- Hiện trạng 10 lô	370	23208	1,5 tầng
	- Quy hoạch giai đoạn 1- 40 lô	350		
	Đất ở dự trữ giai đoạn 2		41550	
Cộng			191024	

Để đáp ứng yêu cầu phát triển khu trung tâm trở thành một thị tứ theo mô hình phát triển nông thôn mới (Đặng Đức Quang 2000; Đỗ Đức Viêm,

2005), nhu cầu diện tích sử dụng các công trình không gian mở thuộc trung tâm xã Hoàng Tiến được dự kiến trên Bảng 6:

Bảng 6. Nhu cầu diện tích sử dụng cho các công trình không gian mở

Hạng mục công trình	Diện tích (m ²)	Quy mô phục vụ
1. Công viên cây xanh + hồ nước	13120	Cây xanh phục vụ công cộng
2. Sân vận động + khu thể thao	28215	Phục vụ cho xã và vùng lân cận
3. Trạm cấp nước	500	Phục vụ khu trung tâm
4. Trạm biến thế	500	Phục vụ khu trung tâm
5. Bãi đỗ xe	7243	Phục vụ theo nhu cầu
6. Đất giao thông + lưu không QL18	132274	Giao thông nội bộ và QL18
Cộng	181852	

Khu trung tâm có bố trí công viên cây xanh và mặt nước gồm các vườn hoa cây cảnh, thảm cỏ, cây bóng mát, hồ nước. Trên các trục đường chính bố trí 2 dải cây xanh.

Đường giao thông bao gồm hai đường trục chính nối trung tâm xã với các khu vực bên ngoài và với các thôn. Chúng được quy hoạch với chiều rộng 11 m, trong đó tuyến đường đi theo đường quốc lộ 18 có chiều dài 738,2 m, tuyến đường chính xuyên qua khu trung tâm công cộng có chiều dài 783,5 m bảo đảm đủ độ rộng cho hai xe cơ giới tránh nhau. Các tuyến

giao thông khác trong khu trung tâm xã đều được quy hoạch với chiều rộng 6 m.

Một trung tâm thị tứ có nhiều triển vọng phát triển trong tương lai, nên được thiết kế sử dụng hình thức cấp nước tập trung dưới sự quản lý điều hành của chính quyền địa phương, cấp nước bằng đường ống đến tận nhà tại các khu vực tập trung dân cư.

Đọc các tuyến đường được thiết kế các mương thoát nước thải và nước mưa, xây dựng hệ thống cống thoát nước qua đường đảm bảo vệ sinh và độ bền các tuyến đường.

Để tiết kiệm chi phí đầu tư, khi quy hoạch mạng lưới cấp điện, trước hết cần quy hoạch cải tạo, nâng cấp mạng lưới đường điện hiện có ở trung tâm xã.

Nhu cầu sử dụng điện sẽ tăng theo sự phát triển kinh tế, chỉ số điện năng tiêu thụ trên đầu

người đạt mức bình quân là 500 KWh/năm. Vị trí trạm biến áp được bố trí tại khu phía Bắc đường quốc lộ 18 diện tích 500 m², đảm bảo thuận tiện cho việc cung cấp điện cho khu sản xuất công nghiệp và phân phối điện cho khu dân cư, khu hành chính.

Bảng 7. Tổng hợp diện tích đất xây dựng khu trung tâm dân cư

Loại công trình	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1. Đất trụ sở, công trình công cộng, công trình sản xuất	103974	21,80
2. Đất ở	191024	40,06
3. Đất cây xanh, không gian mở, hạ tầng kỹ thuật	181852	38,14
Tổng cộng	476850	100,00

Để tạo điều kiện tốt cho việc xây dựng khu trung tâm của một xã có hoạt động sản xuất công nghiệp và dịch vụ phát triển, tiến tới hình thành một thị tứ của khu vực, quy mô khu trung tâm đã được quy hoạch mở rộng trên diện tích đất nông nghiệp về phía Bắc đường 18. Các công trình quy hoạch khu trung tâm xã Hoàng Tiên được bố trí sắp xếp theo các bộ phận chức năng hợp lý, phối hợp hài hòa, tạo cảnh quan đẹp đồng thời tiện lợi trong khai thác sử dụng (Bảng 7). Hệ thống đường giao thông được thiết kế hợp lý cùng với việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác như: đường điện, cấp nước, thoát nước và vệ sinh môi trường, đảm bảo cho khu trung tâm phát triển theo xu hướng hiện đại.

4. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Quy hoạch chi tiết khu trung tâm xã Nhân Huệ là mô hình thiết kế trung tâm xã đại diện cho vùng đất sản xuất nông nghiệp, vị trí địa lý ít thuận lợi cho giao lưu phát triển kinh tế xã hội, điều kiện chuyển dịch cơ cấu kinh tế còn nhiều khó khăn, cơ sở hạ tầng nghèo nàn. Phương án cơ cấu được lựa chọn trong thiết kế là sự phối hợp giữa các công trình công cộng, cùng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, hồ nước, tạo nên cảnh quan đẹp hài hòa với thiên nhiên, góp phần làm thay đổi bộ mặt làng quê, hướng tới hiện đại hóa nông thôn.

Khu trung tâm xã Hoàng Tiên được xác định là trung tâm phát triển theo xu hướng đô thị

hóa. Giai đoạn đầu kỳ quy hoạch là trung tâm tổng hợp của xã Hoàng Tiên, tương lai phát triển đến năm 2020 sẽ đảm nhận thêm chức năng là thị tứ, trung tâm công nghiệp và dịch vụ phát triển trên trục QL 18. Các công trình trong các khu chức năng được bố trí hài hòa, cân đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông thiết kế theo TCVN. Đây là mô hình thiết kế theo xu hướng hiện đại, phù hợp với các xã có tiềm năng công nghiệp hóa mạnh mẽ trong tiến trình đô thị hóa nông thôn.

Cần có thêm các công trình nghiên cứu xây dựng mô hình quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn, khu trung tâm xã, thị tứ, các khu đô thị mới đáp ứng yêu cầu công nghiệp hóa, hiện đại hóa và đô thị hóa nông thôn trên các vùng đặc trưng.

5. TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Phạm Hùng Cường, Lâm Quang Cường, Đặng Thái Hoàng, Phạm Thủy Loan, Đàm Thu Trang (2006). *Quy hoạch xây dựng đơn vị ở*. NXB Xây dựng Hà Nội.
- Đặng Đức Quang (2000). *Thị tứ làng xã*. NXB Xây dựng Hà Nội.
- Đỗ Đức Viem (2005). *Quy hoạch xây dựng và phát triển điểm dân cư nông thôn*. Nhà xuất bản xây dựng, Hà Nội.
- Tiêu chuẩn Việt Nam (2000). TCVN 4418: 1987. *Hướng dẫn lập đồ án quy hoạch xây dựng huyện*. NXB Xây dựng.