

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Số: 2748/QĐ-UBND

Nam Định, ngày 12 tháng 12 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt Quy hoạch phân khu VIII trên địa bàn huyện Vụ Bản**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị quyết số 1104/NQ-UBTVQH15 ngày 23/7/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã giai đoạn 2023-2025 của tỉnh Nam Định;*

*Căn cứ Quyết định số 1422/QĐ-TTg ngày 17/9/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Nam Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng ban hành quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 119/QĐ-UBND 14/01/2021 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt kế hoạch lập điều chỉnh quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Nam Định;*

*Căn cứ văn bản số 654/UBND-VP5 ngày 10/9/2021 của UBND tỉnh Nam Định về việc lập quy hoạch phân khu VIII trên địa bàn huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định;*

*Căn cứ Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 29/04/2022 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán quy hoạch phân khu VIII trên địa bàn huyện Vụ Bản;*

*Căn cứ văn bản số 523/UBND-VP5 ngày 14/5/2024 của UBND tỉnh Nam Định về việc điều chỉnh thời gian lập quy hoạch phân khu VIII trên địa bàn huyện Vụ Bản;*

*Xét văn bản số 162/SXD-QH ngày 29/10/2024 của Sở Xây dựng về việc thẩm định đồ án Quy hoạch phân khu VIII trên địa bàn huyện Vụ Bản;*

*Theo đề nghị của UBND huyện Vụ Bản tại Tờ trình số 292/TTr-UBND ngày 14/11/2024.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu VIII trên địa bàn huyện Vụ Bản, với nội dung sau:

### **I. DANH MỤC CÁC BẢN VẼ**

1. Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất (QH-01);
2. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan (QH-02);
3. Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường (QH-03);
4. Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04);
5. Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-05);
6. Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (QH-06);
7. Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (QH-07);
8. Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước (QH-08);
9. Bản đồ quy hoạch cấp năng lượng, chiếu sáng và hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động (QH-09); (QH-10).
10. Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn, nghĩa trang (QH-11);
11. Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật (QH-12);
12. Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (QH-13);
13. Thiết kế đô thị (TKĐT).

### **II. NỘI DUNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH**

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu VIII trên địa bàn huyện Vụ Bản.
2. Mục tiêu lập quy hoạch
  - Cụ thể hóa các chức năng, định hướng của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; quy hoạch tỉnh Nam Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

## 3

- Bổ sung quỹ đất xây dựng đô thị, đáp ứng xu thế gia tăng dân số, định hướng phát triển các khu vực chức năng chuyên ngành trong tương lai.

- Xây dựng khu vực phân khu VIII với hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ, văn minh, tạo môi trường đầu tư hấp dẫn, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội khu vực và toàn thành phố. Là cơ sở pháp lý để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết.

### 3. Phạm vi, ranh giới, quy mô, tính chất khu vực lập quy hoạch

#### 3.1. Phạm vi, ranh giới

- Ranh giới lập quy hoạch phân khu VIII gồm toàn bộ diện tích tự nhiên của xã Đại An và một phần ranh giới của xã Thành Lợi (gồm xã Tân Thành và xã Thành Lợi cũ), huyện Vụ Bản. Phạm vi nghiên cứu được giới hạn cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp các phường Mỹ Xá, Trường Thi, Năng Tĩnh và xã Mỹ Lộc của thành phố Nam Định;

+ Phía Đông giáp sông Đào;

+ Phía Nam giáp các xã Liên Minh, Đại Thắng, huyện Vụ Bản;

+ Phía Tây giáp các xã Hợp Hưng, Trung Thành, Quang Trung, huyện Vụ Bản.

#### 3.2. Quy mô khu vực lập quy hoạch

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 2.648,11 ha.

- Quy mô dân số dự báo đến năm 2040 khoảng 39.500 người.

#### 3.3. Tính chất khu vực lập quy hoạch

- Là khu vực thuộc hành lang phát triển phía Đông Bắc của tỉnh, cửa ngõ phía Tây Nam của thành phố Nam Định, là khu vực phát triển tổng hợp đa chức năng, đa lĩnh vực về kinh tế, kỹ thuật, đô thị. Là trục động lực phát triển, kết nối tỉnh Nam Định nói chung và thành phố Nam Định nói riêng với tỉnh Ninh Bình và vùng thủ đô Hà Nội.

- Là khu vực đô thị văn minh, hiện đại, tiên tiến trên cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hạ tầng kinh tế đồng bộ. Phát triển về công nghiệp, dịch vụ thương mại, du lịch, dân cư đô thị gắn với nông nghiệp sinh thái, cảnh quan phía Tây sông Đào.

### 4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

Các tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật áp dụng dựa trên các tiêu chuẩn đô thị loại I, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đề án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1422/QĐ-TTg ngày 17/9/2020 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan khác.

### 5. Quy hoạch sử dụng đất

- Kế thừa những định hướng của Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ

phê duyệt tại Quyết định số 1422/QĐ-TTg ngày 17/9/2020 và dựa trên cơ sở tổ chức không gian đô thị, thực trạng về quản lý hành chính hiện hữu, đồng thời tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Tổng thể phân khu VIII được phân thành 03 tiểu khu chính tương ứng với 3 đơn vị ở như sau:

#### 5.1. Khu 1: Khu đô thị mới kết hợp cải tạo chỉnh trang dọc đê sông Đào

- Phạm vi ranh giới: Nằm phía Đông Bắc khu vực quy hoạch, phía Bắc xã Thành Lợi.

- Quy mô: Diện tích 558,74 ha, dân số dự kiến đến năm 2040 khoảng 10.145 người.

- Tính chất: Là khu dân cư làng xóm hiện hữu cải tạo chỉnh trang kết hợp khu ở mới phía Tây Nam thành phố phát triển đồng bộ cơ sở hạ tầng. Là khu vực dự trữ phát triển các chức năng về phía Tây Nam của thành phố Nam Định.

- Định hướng phát triển: Cải tạo chỉnh trang tuyến QL.10, tổ chức mạng lưới giao thông trục chính đô thị theo hướng Bắc Nam dọc tuyến QL.10, hình thành mạng lưới đường cấp phân khu vực liên kết đồng bộ với phân khu IV thành phố. Hình thành công viên cây xanh đô thị ven đê về phía sông Đào, khai thác cảnh quan ven sông, khoanh vùng hạn chế phát triển mở rộng các khu dân cư dọc đê về phía sông Đào.

Cải tạo chỉnh trang khu dân cư làng xóm hiện hữu, bổ sung các công trình dịch vụ công cộng, bãi đỗ xe tập trung, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao, trung tâm văn hóa cấp đơn vị ở.

#### 5.2. Khu 2: Khu đô thị dịch vụ cửa ngõ phía Tây Nam thành phố

- Phạm vi ranh giới: Nằm phía Tây Bắc ranh giới quy hoạch gồm toàn bộ diện tích địa giới hành chính xã Đại An.

- Quy mô: Diện tích 981,28 ha, dân số dự kiến đến năm 2040 khoảng 12.222 người.

- Tính chất: Là trung tâm dịch vụ thương mại cửa ngõ phía Tây Nam, khu vực dự trữ phát triển của thành phố. Là khu đô thị dịch vụ hỗ trợ phát triển công nghiệp hiện đại đồng bộ gồm các khu ở mới mật độ thấp, các khu dân cư làng xóm cải tạo chỉnh trang sản xuất nông nghiệp công nghệ cao.

- Định hướng phát triển: Hình thành tuyến vành đai 2 thành phố hỗ trợ liên kết các khu chức năng chính của khu vực với các chức năng lân cận của thành phố. Cải tạo chỉnh trang trục QL.38B, tổ chức các tuyến đường khu vực từ đông sang tây giảm tải QL.38B từ đó phát triển các tuyến đường cấp phân khu vực định hình các khu chức năng và liên kết đầu nối hạ tầng với phân khu III thành phố. Thiết lập hành lang bảo vệ an toàn kết cấu đường sắt tốc độ cao. Đề xuất tổ chức cầu vượt tuyến ĐT.485B qua QL.38B.

Cải tạo chỉnh trang khu vực trung tâm xã Đại An, bổ sung các công trình dịch vụ công cộng, bãi đỗ xe tập trung, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao, trung tâm văn hóa các khu ở. Hình thành khu đô thị mới sinh thái mật độ thấp dọc

QL.38B hiện đại đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Cải tạo chỉnh trang khu dân cư dọc QL.38B theo mô hình ở kết hợp thương mại dịch vụ. Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư làng xóm hiện hữu phát triển sản xuất nông nghiệp công nghệ cao bổ sung các công trình dịch vụ công cộng nâng cao chất lượng đời sống.

Hình thành cụm công nghiệp mới phía Bắc xã Đại An dọc tuyến ĐT.485B. Hình thành các trung tâm thương mại dịch vụ, hỗn hợp dọc vành đai 2 thành phố, các công trình cao tầng điểm nhấn đặc trưng khu vực cửa ngõ phía Tây QL.38B.

5.3. Khu 3: Khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang, sản xuất nông nghiệp, công nghiệp chất lượng cao

- Phạm vi ranh giới: Nằm phía Nam xã Thành Lợi.

- Quy mô: Diện tích 1.108,08 ha, dân số dự kiến đến năm 2040 khoảng 17.133 người.

- Tính chất: Là khu dân cư làng xóm mật độ thấp cải tạo chỉnh trang, phát triển công nghiệp, nông nghiệp chất lượng cao.

- Định hướng phát triển: Cải tạo chỉnh trang tuyến QL.10, hình thành tuyến tránh giảm tải cho QL.10, tổ chức tuyến vành đai 2 thành phố theo định hướng quy hoạch chung. Đề xuất tuyến cầu vượt từ vành đai 2 qua QL.10 và tuyến đường sắt Bắc - Nam. Thiết lập hành lang bảo vệ an toàn kết cấu đường sắt Nam Định - Quảng Ninh. Cải tạo chỉnh trang mở rộng trụ sở UBND xã Thành Lợi mới tại vị trí hiện hữu, bổ sung các công trình dịch vụ công cộng, bãi đỗ xe tập trung, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao, trung tâm văn hóa cấp đơn vị ở.

Hình thành khu công nghiệp phía Nam xã Thành Lợi và phía Bắc xã Đại Thắng phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế của huyện.

Thiết lập hành lang công viên cây xanh đô thị ven sông Đào theo định hướng quy hoạch chung phục vụ nhu cầu sinh hoạt vui chơi giải trí cộng đồng.

Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư làng xóm kết hợp phát triển nông nghiệp công nghệ cao. Hình thành khu trung tâm thương mại dịch vụ, hỗn hợp tại nút giao tuyến tránh giảm tải cho QL.10 và tuyến vành đai 2 thành phố.

#### BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở	641,56	24,23
-	Đất nhóm nhà ở hiện trạng - cải tạo	489,93	18,50
-	Đất nhóm nhà ở mới	151,63	5,73
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	28,81	1,09
3	Đất y tế	0,93	0,04
4	Đất văn hóa	8,02	0,30
5	Đất thể dục thể thao	8,16	0,31
6	Đất giáo dục	14,39	0,54
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	122,64	4,63
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	37,66	1,42

9	Đất cây xanh chuyên dụng	23,53	0,89
10	Đất giao thông	177,55	6,70
11	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	214,95	8,12
12	Cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (Sản xuất kinh doanh, dịch vụ,...)	46,73	1,76
13	Đất đào tạo, nghiên cứu	10,96	0,41
14	Đất cơ quan, trụ sở	2,52	0,10
15	Đất khu dịch vụ	36,22	1,37
16	Đất di tích, tôn giáo	6,68	0,25
17	Đất an ninh	6,62	0,25
18	Đất quốc phòng	0,56	0,02
19	Đất giao thông đối ngoại	72,34	2,73
20	Đất nghĩa trang	30,23	1,14
21	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	9,73	0,37
22	Đất dự trữ phát triển	311,86	11,78
23	Đất sản xuất nông nghiệp	614,92	23,22
24	Đất nuôi trồng thủy sản	27,46	1,04
25	Mặt nước (sông, suối, kênh rạch)	193,06	7,29
	<b>TỔNG</b>	<b>2.648,11</b>	<b>100,00</b>

#### 6. Nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Nguyên tắc tuân thủ những định hướng của điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; quy hoạch tỉnh Nam Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Tổ chức không gian đô thị đảm bảo thống nhất gắn kết hạ tầng khung với các phân khu lân cận đã được phê duyệt. Xem xét điều chỉnh các chức năng sử dụng đất cấp đơn vị ở, nhóm ở, tổ chức các tuyến đường cấp khu vực phù hợp với điều kiện thực tế hiện trạng của địa phương, đồng thời khai thác quỹ đất một cách hiệu quả tạo nguồn thu để phát triển đô thị.

- Các khu đất trong đô thị được bố cục rõ ràng, mạch lạc, các khu chức năng phải gắn kết chặt chẽ với nhau, đạt được các yêu cầu về tổ chức không gian, đảm bảo môi trường sống và làm việc hiện đại, tiện nghi, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, yêu cầu sử dụng đất hợp lý của cộng đồng và hiệu quả đầu tư trong từng giai đoạn phát triển.

- Khai thác hiệu quả các giá trị tiềm năng cảnh quan tự nhiên, tạo lập không gian đặc trưng của đô thị, hình thành các công trình điểm nhấn của ngõ phía Tây Nam thành phố. Bảo tồn khu dân cư, hình thái kiến trúc làng xóm hiện hữu đặc trưng, hệ thống các di tích lịch sử văn hóa,... giữ gìn và tôn tạo không gian văn hoá truyền thống. Cấu trúc đô thị cần chú trọng đến các không gian mở, không gian công cộng, đảm bảo thân thiện với con người.

#### 7. Thiết kế đô thị

Khung chính của đô thị dựa trên các trục giao thông quan trọng như: Trục giao thông đối ngoại QL.10, QL.38B, vành đai 1, vành đai 2, tuyến tránh giảm tải cho QL.10 cùng các trục đường chính khu vực, đường khu vực liên kết các chức năng trong tổng thể đô thị. Các chức năng được liên kết qua hạ tầng khung cùng hệ thống không gian mở cây xanh mặt nước của đô thị. Mạng lưới giao thông đô thị phát triển theo dạng hỗn hợp.

#### 7.1. Xác định các chỉ tiêu khống chế về mật độ, tầng cao xây dựng, khoảng lùi

- Mật độ, tầng cao xây dựng công trình sẽ thay đổi để đáp ứng yêu cầu tổ chức không gian từng khu vực chức năng và phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất, phù hợp với QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn hiện hành khác; đảm bảo cân đối với tổng quy mô dân số đã được xác định trên toàn khu và tiểu khu để phù hợp với quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt.

- Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết 1/500, và dự án đầu tư đã được phê duyệt thì tầng cao và mật độ xây dựng, khoảng lùi sẽ thực hiện theo chỉ tiêu sử dụng đất được xác định trong các đồ án đã được duyệt.

- Đối với khu vực xây dựng các công trình cao tầng, không gây quá tải về hạ tầng đô thị. Lựa chọn chiều cao xây dựng công trình trên cơ sở nhu cầu sử dụng, có vị trí quan sát tốt trong từng khu vực cụ thể, để đảm bảo hiệu quả sử dụng và hiệu quả về không gian.

- Khoảng lùi tối thiểu công trình (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình được quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

#### 7.2. Khung tổng thể phân vùng cảnh quan, hệ thống các trục tuyến chính quan trọng, hệ thống trung tâm, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn

##### 7.2.1. Khung tổng thể phân vùng cảnh quan đô thị

- Vùng cảnh quan dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang, xen cây khu vực phát triển mới tập trung tại trung tâm xã Thành Lợi và xã Đại An.

- Vùng cảnh quan dân cư làng xóm hiện trạng cải tạo chỉnh trang mật độ thấp sản xuất nông nghiệp tập trung chủ yếu phía Tây xã Đại An và khu vực xã Thành Lợi.

- Vùng cảnh quan phát triển công nghiệp tập trung tại phía Bắc xã Đại An và khu vực phía Nam xã Thành Lợi.

- Vùng cảnh quan phát triển nông nghiệp cùng mạng lưới kênh tưới tiêu thủy lợi nằm tập trung chủ yếu phía Đông xã Đại An và khu vực phía Nam xã Thành Lợi, khu vực dự kiến sẽ phát triển mô hình nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao nâng cao hiệu quả kinh tế.

- Vùng cảnh quan khai thác cảnh quan không gian cây xanh mặt nước ven sông Đào kết hợp các hoạt động công cộng ngoài trời phục vụ cộng đồng.

- Vùng cảnh quan thương mại dịch vụ, hỗn hợp tập trung chủ yếu tại nút giao chính từ các tuyến đường QL.10, QL.38, ĐT 485B và các trục chính của đô thị.

### 7.2.2. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm

- Cụm trung tâm cấp đô thị: Hình thành các trung tâm thương mại hỗn hợp tại nút giao ĐT.485B và QL.38B, nút giao vành đai 2 với tuyến tránh giảm tải cho QL.10, nút giao vành đai 1 với trục chính đô thị. Hình thành các công trình cao tầng điểm nhấn tại các nút giao chính trong đô thị.

- Trung tâm cấp đơn vị ở: Tại khu dân cư, hình thành hệ thống trung tâm cấp đơn vị ở phục vụ cho các nhóm nhà ở với đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội: trường học, y tế, chợ thương mại, nhà văn hóa và khu thể dục thể thao dành cho cộng đồng dân cư. Cải tạo chỉnh trang trụ sở cơ quan, cơ sở y tế cấp xã, các khu trung tâm công cộng dịch vụ khu ở tập trung với quy mô đảm bảo diện tích và không gian phục vụ cộng đồng.

- Trung tâm cấp tiểu khu: Hình thành các trung tâm văn hóa thể dục thể thao tại các khu dân cư hiện hữu phục vụ nhu cầu sinh hoạt cộng đồng tại khu vực.

### 7.2.3. Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính

Không gian dọc theo trục đường chính cần có giải pháp trồng cây xanh tạo bóng mát. Các công viên trung tâm diện tích lớn phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan theo chủ đề. Các công viên trong khu ở lựa chọn các loại cây phù hợp tạo bóng mát, kết hợp thảm cỏ, vườn hoa tăng tính thẩm mỹ, hấp dẫn các hoạt động.

### 7.2.4. Các công trình điểm nhấn, khu vực trọng tâm, cửa ngõ đô thị

- Công trình điểm nhấn: Gồm 04 công trình được đặt tại các vị trí giao nhau các tuyến giao thông lớn tiếp cận phân khu VIII: (1) Trung tâm thương mại dọc nút giao QL.38B và ĐT.485B; (2) Trung tâm thương mại tại nút giao QL.10 và vành đai 2 thành phố; (3) Trung tâm thương mại tại nút giao trục chính đô thị Bắc - Nam dọc QL.10 và vành đai 1 thành phố; (4) Trung tâm thương mại tại nút giao trục chính đô thị Đông - Tây đầu nối hạ tầng với phân khu IV.

- Các khu vực trọng tâm: Là không gian khu vực trung tâm chính của mỗi tiểu khu như: Trung tâm công nghiệp trên địa bàn xã Đại An, xã Thành Lợi; trung tâm dịch vụ công cộng, thương mại, hỗn hợp, cây xanh công viên tại vị trí trung tâm xã Đại An; không gian phát triển nông nghiệp sinh thái nằm tập trung phía Tây xã Đại An và phía Nam xã Thành Lợi; trung tâm các đơn vị ở nằm tập trung tại trung tâm các xã hiện hữu.

- Các khu vực cửa ngõ: Gồm 03 cửa ngõ chính:

+ Cửa ngõ phía Bắc: Tại vị trí phía Bắc xã Đại An trên ĐT.485B là không gian các công trình cụm công nghiệp.

+ Cửa ngõ phía Nam: Tại vị trí phía Nam xã Thành Lợi trên ĐT.485B là không gian tổ hợp các công trình thương mại dịch vụ, các công trình khu công nghiệp.

+ Cửa ngõ tại vị trí giao cắt giữa QL.10 và vành đai 2 thành phố là không gian các công trình thương mại dịch vụ, hỗn hợp, văn phòng, khách sạn,...

### 7.2.5. Hệ thống không gian mở

Hình thành không gian công viên cây xanh mặt nước điều hòa đô thị tại trung tâm xã Đại An và phía nam xã Tân Thành cũ giáp QL.10. Hình thành không gian mở khu vực phía chân đê sông Đào, công viên cây xanh đô thị dọc sông Đào, ưu tiên bố trí các công trình dịch vụ và tiện ích quy mô nhỏ, trồng các loại cây xanh bóng mát, cây có hoa.

#### 7.2.6. Hệ thống công trình ngầm

- Tuân thủ các tiêu chuẩn; quy chuẩn, các quy định về quản lý dự án đầu tư, xây dựng và quản lý chất lượng công trình xây dựng hiện hành.

- Đối với phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất (các công trình hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, khu dịch vụ thương mại, khu nhà ở chung cư cao tầng, các công trình văn hoá, thể thao, thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhà ở, ...): Vị trí và số tầng ngầm của mỗi công trình yêu cầu bố trí 1-3 tầng hầm, tùy theo chiều cao công trình đã được thể hiện trong hồ sơ bản vẽ QH-13 và phải tuân thủ các nguyên tắc quản lý xây dựng ngầm đô thị. Tuy nhiên tùy thuộc vào tình hình thực tiễn số tầng ngầm, diện tích và chiều cao xây dựng của mỗi tầng ngầm có sự thay đổi và sẽ được nghiên cứu cụ thể trong các bước sau quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Phần ngầm trong các khu - cụm công nghiệp (kho bể chứa ngầm, nhà máy ngầm) sẽ được thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Công trình bãi đỗ xe ngầm: Nghiên cứu xây dựng các bãi đỗ xe ngầm tại khu vực công cộng, công viên cây xanh bổ sung quỹ đất bãi đỗ xe tại các khu vực hiện hữu không có quỹ đất mở rộng chức năng của đô thị trên cơ sở đảm bảo an toàn giao thông đường bộ, thông thoáng cho không gian bên trên.

### 8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; Phù hợp Quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Nam Định; Phù hợp quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan; Phù hợp điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch tỉnh Nam Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

#### 8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

##### 8.1.1. Giao thông đối ngoại

##### 8.1.1.1. Giao thông đường bộ

- Vành đai: Vành đai xanh được xác định theo quy hoạch tỉnh Nam Định đi qua xã Đại An và đi trùng với ĐT.485B, quy hoạch tuyến theo tiêu chuẩn tối thiểu đường cấp III đồng bằng; Vành đai 1 thành phố, đoạn từ cầu vượt Lộc An đến cầu vượt sông Đào trùng với tuyến QL.21B, quy hoạch mặt cắt đường rộng 67m; Vành đai 2 thành phố, đoạn từ phường Hưng Lộc (thành phố Nam Định) đến QL.38B đi trùng với ĐT.485B, quy hoạch mặt cắt đường rộng 38m.

- Quốc lộ:

## 10

+ QL.10: Đoạn từ cầu vượt Lộc An đi thị trấn Gôi nâng cấp cải tạo tuyến đạt tiêu chuẩn đường đô thị, quy hoạch mặt cắt đường rộng 16m.

+ QL.38B: Nâng cấp đoạn qua khu vực nghiên cứu quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường đô thị với mặt cắt đường rộng 24m.

- Đường tỉnh: ĐT.485B, tuyến từ QL.38B đi thị trấn Nam Giang quy hoạch đường tiêu chuẩn đường tối thiểu cấp III đồng bằng, mặt cắt đường rộng 42m.

#### 8.1.1.2. Giao thông đường sắt

- Tuyến đường sắt hiện hữu: Xây dựng hệ thống rào cách ly, rào bảo vệ hành lang an toàn đường sắt.

- Tuyến đường sắt Nam Định - Quảng Ninh; Tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc Nam: Bố trí quỹ đất hành lang an toàn bảo vệ đường sắt đảm bảo quy định.

#### 8.1.2. Giao thông đô thị

- Đường trục chính: gồm 2 trục đường Đông Tây và Bắc Nam trong đó:

+ Trục đường Bắc Nam với vai trò là tuyến tránh giảm tải cho QL.10. Đoạn từ vành đai 1 thành phố đến đường vành đai 2 thành phố quy mô mặt cắt theo quy hoạch chung của thành phố Nam Định đã được duyệt đảm bảo  $B_{nền} = 43m$ . Đoạn từ đường vành đai 2 thành phố đến hết ranh giới lập quy hoạch tiêu chuẩn đường cấp I đồng bằng quy mô 8 làn xe, tổng bề rộng nền đường  $B_{nền} = 39m$ , tổng bề rộng mặt cắt ngang (phạm vi GPMB) là 100 m.

+ Trục Đông Tây có điểm đầu từ đường Văn Cao đến tuyến đường đê quy hoạch mặt cắt đường rộng 43m.

- Đường chính khu vực: Gồm các trục đường kết nối từ trục đường chính có mặt cắt đường rộng từ 33m đến 43m.

- Đường khu vực: Đối với tuyến mở mới quy hoạch mặt cắt đường rộng từ 13m đến 28m. Đối với các đường đi qua khu vực hiện trạng dân cư thì hạn chế làm mới, chủ yếu mở rộng tuyến đã có, đảm bảo quy mô đường từ 2 làn xe, ưu tiên kết nối đến các khu vực chức năng đô thị.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Cầu đường bộ: Xây dựng cầu vành đai 2 thành phố qua QL.38B; cầu vành đai 2 thành phố qua QL.10 và đường sắt đảm bảo tĩnh không.

+ Cầu qua sông Đào: Xây dựng cầu trên tuyến vành đai 2 thành phố; cầu đường sắt trên tuyến đường sắt Nam Định - Quảng Ninh.

#### 8.2. Chuẩn bị kỹ thuật

##### 8.2.1. Định hướng san nền

- Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, giảm thiểu khối lượng đào đắp. Đảm bảo khu vực không bị ngập úng, sạt lở, thoát nước mặt thuận lợi.

- Kết nối hài hòa giữa khu vực xây dựng mới và khu vực hiện hữu. Tuân thủ định hướng chính về cao độ nền và thoát nước mưa của các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã và đang triển khai trong khu vực nghiên cứu.

### 8.2.2. Định hướng thoát nước mưa

- Bao gồm 3 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Thoát về kênh T5, T3, sông Tiên Hương rồi thoát ra trạm bơm Cốc Thành ra sông Đào.

+ Lưu vực 2: Thoát ra sông Chanh rồi ra sông Đào.

+ Lưu vực 3: Khu vực ngoài đê, thoát trực tiếp ra sông Đào.

- Khu vực hiện trạng cải tạo: Thoát chung, từng bước cải tạo thành hệ thống nửa riêng, tách nước thải về trạm xử lý.

- Khu vực xây mới: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, chế độ tiêu thoát tự chảy.

- Mạng lưới cống thoát nước mưa dự kiến chạy 1 bên lòng đường hoặc vỉa hè.

### 8.3. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang

8.3.1. Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải dự kiến là hệ thống thoát nước hỗn hợp bao gồm hệ thống thoát nước nửa riêng và hệ thống thoát nước riêng. Chỉ tiến hành quy hoạch xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng tại các khu đô thị xây dựng mới.

- Công nghệ xử lý nước thải sẽ được quyết định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng nhưng phải chú ý chọn lựa công nghệ hiện đại, chiếm ít diện tích đất.

- Toàn bộ phạm vi nghiên cứu quy hoạch được chia thành 03 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1 (thuộc tiểu khu 2): Nước thải thu gom về trạm xử lý nước thải Đại An.

+ Lưu vực 2 (thuộc tiểu khu 1): Nước thải thu gom về trạm bơm 2.4 được xác định theo điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nam Định và đưa về nhà máy xử lý nước thải số 1 của thành phố.

+ Lưu vực 3 (thuộc tiểu khu 3): Nước thải thu gom về trạm xử lý nước thải Thành Lợi.

### 8.3.2. Quản lý chất thải rắn (CTR) và nghĩa trang

- CTR đô thị phải được phân loại trước khi thu gom, vận chuyển đến khu xử lý CTR của thành phố theo điều chỉnh quy hoạch chung. Triển khai xây dựng nhà máy xử lý CTR Mỹ Thành với công nghệ xử lý hiện đại đảm bảo quy chuẩn môi trường.

- Đối với các nghĩa trang hiện có trong đô thị: Từng bước, có lộ trình dừng chôn cất mới (hung táng), chỉ tiếp nhận mộ cát táng, hỏa táng, cải tạo, trồng thêm cây xanh. Khu vực nghiên cứu quy hoạch sử dụng nghĩa trang của thành phố đã xác định trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung.

### 8.4. Hệ thống cấp nước

Chọn nguồn nước sông Hồng và sông Đào là nguồn cấp nước sinh hoạt và sản xuất cho khu vực lập quy hoạch.

#### 8.4.1. Nguồn cấp nước sạch

- Nhà máy nước thành phố Nam Định, nguồn nước sông Đào, cấp cho khu vực phía Bắc đường vành đai 2 khoảng 4.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nhà máy nước Tân Đệ, nguồn nước sông Hồng, cấp cho khu vực phía Nam đường vành đai 2 khoảng 5.000 m<sup>3</sup>/ngđ;

- Nhà máy nước Liên Bảo, nguồn nước sông Đào, cấp cho xã Đại An khoảng 4.000 m<sup>3</sup>/ngđ

- Đến năm 2025 chuyển đổi 03 nhà máy nước (Cốc Thành, Lê Lợi, Mỹ Trung) thành trạm bơm tăng áp Cốc Thành. Tuy nhiên, theo quy hoạch tỉnh Nam Định, khu vực này phát triển thêm 01 khu công nghiệp nên dự kiến đến năm 2040 nâng công suất trạm bơm tăng áp Cốc Thành, nguồn nước sạch lấy từ nhà máy nước thành phố Nam Định và Tân Đệ.

- Nước tưới cây, rửa đường tận dụng nước sông, hồ, nước mưa và tái sử dụng nước thải sinh hoạt.

#### 8.4.2. Nguồn cấp nước phòng cháy chữa cháy

- Chủ đầu tư trong quá trình phát triển các dự án phải thực hiện đảm bảo nguồn nước phục vụ chữa cháy theo quy định.

- Nguồn cấp nước có áp: Lấy từ mạng lưới cấp nước của nhà máy nước Tân Đệ, Liên Bảo và nhà máy nước TP Nam Định. Nguồn nước không áp: Lấy từ sông Đào và sông Hồng.

- Trụ cấp nước cứu hỏa: Xây dựng bổ sung các trụ dọc theo các tuyến đường chính.

#### 8.5. Hệ thống cấp điện

- Chỉ tiêu cấp điện tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD. Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực khoảng 48MW, tương đương 53.33MVA.

- Nguồn điện: Phù hợp với Quy hoạch tỉnh Nam Định. Trạm 110kV Mỹ Xá và trạm 110kV Trình Xuyên được giữ công suất giai đoạn 2024-2030 là 2x63MVA. Dự kiến 2 trạm nguồn trên sẽ là nguồn cấp cho khu vực, phụ tải sinh hoạt sẽ được cấp điện qua lưới 22kV liên kết nhau.

- Trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch căn cứ vào nhu cầu thực tế tại từng khu vực để cân đối xây dựng mới, nâng cấp các trạm biến áp phù hợp với đặc thù sử dụng điện của từng khu vực. Việc xác định vị trí, quy mô các trạm biến áp từ cấp điện áp 22kV trở lên và hướng tuyến đường dây đầu nối từ cấp điện áp 22kV trở lên sẽ được cụ thể khi triển khai dự án công trình và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

#### 8.6. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Mạng ngoại vi: Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm tại các tuyến đường nâng cấp, sửa chữa, xây dựng mới. Xây dựng lộ trình cải tạo, chỉnh trang hệ thống cáp viễn thông, cáp truyền hình tại khu vực trung tâm, các khu vực có yêu cầu cao về mỹ quan. Xây dựng hệ thống cống bể theo nguyên tắc tổ chức

mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng công bề để phát triển dịch vụ. Nghiên cứu hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống vỉa hè, trong đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể trôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Mạng di động: Xây dựng, phát triển hạ tầng băng rộng chất lượng cao; ưu tiên triển khai tại các khu công nghiệp mới, khu đô thị mới,... Phát triển mới hạ tầng mạng di động 5G, nâng cấp mạng di động 4G. Xây dựng mới trạm thu phát sóng của nhà cung cấp dịch vụ chính, sử dụng công nghệ mới đặt dọc theo trục đường nhằm đảm bảo mỹ quan và nâng cao tính ổn định thông tin di động trong khu đô thị. Sử dụng chung cơ sở hạ tầng cột ăng ten giữa các doanh nghiệp.

- Mạng Internet: Xây dựng, lắp đặt các điểm truy nhập Internet không dây phục vụ ứng dụng công nghệ thông tin trong giao dịch giữa các cơ quan nhà nước với người dân. Sử dụng băng thông rộng, xây dựng các tuyến cáp quang, khai thác các điểm truy cập internet công cộng. Quy hoạch các điểm phục vụ về bưu chính, chuyển phát.

#### 9. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Tuân thủ Luật Bảo vệ môi trường năm 2020; Quy hoạch tỉnh Nam Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 đã được phê duyệt.

- Hạn chế quy hoạch, phát triển dự án khai thác khoáng sản; xây dựng kho chứa hóa chất độc hại, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, phế liệu có yếu tố độc hại đối với môi trường; xây dựng cơ sở xử lý, bãi chôn lấp, vị trí thải bỏ chất thải rắn, cơ sở sản xuất, kinh doanh phát sinh chất ô nhiễm độc hại, có hoạt động xâm hại đến các đối tượng, yếu tố cần bảo vệ nghiêm ngặt.

#### 10. Các dự án ưu tiên đầu tư

##### 10.1. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư

##### 10.1.1. Các dự án công trình hạ tầng xã hội - hạ tầng kỹ thuật đô thị:

- Dự án xây mới, cải tạo các công trình công cộng, trung tâm văn hóa, thể dục thể thao, bãi đỗ xe công cộng tại trung tâm các xã.

- Dự án xây mới khu công viên cây xanh mặt nước giáp trung tâm xã Đại An tăng cường khả năng thoát nước cho đô thị.

- Dự án bồi thường giải phóng mặt bằng và di dân tái định cư tại các khu vực cải tạo mở rộng đường QL.10, QL 38B.

- Dự án xây dựng tổ hợp công trình dịch vụ thương mại, công trình điểm nhấn dọc các nút giao, các trục đường đối ngoại.

- Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới sinh thái tại khu vực xã Đại An và xã Thành Lợi mới.

- Dự án xây dựng các bãi đỗ xe công cộng tại trung tâm các tiểu khu, tại các khu vực dân cư hiện hữu;

- Dự án cải tạo đường QL.10, cải tạo xây dựng đường gom vành đai 1 đảm bảo an toàn lưu thông.

- Dự án cải tạo mở rộng tuyến QL.38B. Đầu tư tuyến đường vành đai 2 thành phố, đầu tư xây dựng tuyến tránh giảm tải cho QL.10.

- Dự án đầu tư xây dựng các trạm xử lý hệ thống thoát nước cho đô thị.

#### 10.1.2. Các dự án hạ tầng kinh tế - phát triển đô thị

- Dự án xây dựng khu công nghiệp Thăng Lợi, cụm công nghiệp Đại An làm động lực phát triển kinh tế xã hội.

- Dự án xây dựng trung tâm thương mại gần nút giao vành đai 2 với QL.38B, Trung tâm thương mại tại nút giao vành đai 1 với tuyến tránh giảm tải cho QL.10 tạo công trình điểm nhấn.

- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung để phát triển khu đô thị mới và liên kết các khu chức năng trong khu vực.

- Dự án các khu tái định cư mới do GPMB tại khu vực xã Đại An, Thành Lợi.

#### 10.2. Giải pháp thực hiện

- Công bố, công khai Quy hoạch phân khu VIII trên địa bàn huyện Vụ Bản theo quy định sau khi được UBND tỉnh phê duyệt.

- Tổ chức triển khai thực hiện các dự án ưu tiên đầu tư. Nguồn vốn huy động bằng nhiều hình thức: Vốn Trung ương hỗ trợ, ngân sách tỉnh, ngân sách huyện và các nguồn vốn hợp pháp khác,... Các phương án đầu tư đa dạng: Phân kỳ đầu tư; lựa chọn các hạng mục ưu tiên đầu tư; khoanh vùng đầu tư; đầu tư trọn gói và đầu tư từng phần.

#### 11. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Quy định quản lý Quy hoạch phân khu VIII trên địa bàn huyện Vụ Bản” kèm theo đồ án này, nội Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị đảm bảo quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị.

#### 12. Tổ chức thực hiện

##### 12.1. UBND huyện Vụ Bản

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và UBND tỉnh về tính chính xác của các nội dung, thông tin, số liệu, tài liệu, hệ thống sơ đồ, dữ liệu, chỉ tiêu kỹ thuật của đồ án đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định của pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch được duyệt theo quy định.

- Quản lý chặt chẽ quỹ đất và trật tự xây dựng theo quy hoạch được duyệt và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Căn cứ Đồ án quy hoạch được duyệt triển khai lập quy hoạch các khu vực theo yêu cầu phát triển, quản lý đô thị hoặc nhu cầu đầu tư xây dựng.

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch đồng bộ với việc đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

12.2. Sở Xây dựng theo chức năng nhiệm vụ thực hiện việc kiểm tra, giám sát, quản lý công tác xây dựng theo quy hoạch được duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan.

12.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, các sở, ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm cập nhật quy hoạch theo ngành để quản lý, tổ chức thực hiện quy hoạch theo quy định.

**Điều 2.** - Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký;

- Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các cơ quan: Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Vụ Bản và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Hà Lan Anh**