

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Số: 2015 /QĐ-UBND

Nam Định, ngày 25 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Quy hoạch phân khu V- Điều chỉnh quy hoạch phân khu
phường Cửa Nam, xã Nam Vân, xã Nam Phong (hiện nay là phường
Cửa Nam, phường Nam Vân, phường Nam Phong), thành phố Nam Định**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; 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 việc 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 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều 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 đồ 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 142/UBND-VP5 ngày 28/02/2023 của UBND tỉnh Nam Định về việc lập quy hoạch phân khu V - Điều chỉnh quy hoạch phân khu phường Cửa Nam, xã Nam Vân, xã Nam Phong, thành phố Nam Định (sau đây gọi tắt là Quy hoạch phân khu V);

Căn cứ Quyết định số 2682/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch phân khu V - Điều chỉnh quy hoạch phân khu phường Cửa Nam, xã Nam Vân, xã Nam Phong thành phố Nam Định;

Căn cứ văn bản số 786/UBND-VP5 ngày 10/6/2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc gia hạn thời gian lập Quy hoạch phân khu IX.A - Điều chỉnh quy hoạch phân khu hai bên tuyến đường Nam Định - Phủ Lý (đoạn qua địa phận tỉnh Nam Định) và Quy hoạch phân khu V - Điều chỉnh quy hoạch phân khu phường Cửa Nam, xã Nam Vân, xã Nam Phong, thành phố Nam Định;

Xét văn bản số 250/SXD-QH ngày 17/6/2025 của Sở Xây dựng về việc thẩm định đồ án Quy hoạch phân khu V- Điều chỉnh quy hoạch phân khu phường Cửa Nam, xã Nam Vân, xã Nam Phong (hiện nay là phường Cửa Nam, phường Nam Vân, phường Nam Phong), thành phố Nam Định;

Theo đề nghị của UBND thành phố Nam Định tại Tờ trình số 268/TTr-UBND ngày 18/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu V - Điều chỉnh quy hoạch phân khu phường Cửa Nam, xã Nam Vân, xã Nam Phong (hiện nay là phường Cửa Nam, phường Nam Vân, phường Nam Phong), thành phố Nam Định, với nội dung sau:

I. THÀNH PHẦN BẢN VẼ

1. Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất (QH-01);
2. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và giao thông (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);
10. Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn (QH-10);
11. Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật (QH-11);
12. Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (QH-12);
13. Thiết kế đô thị (TKĐT).

II. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH

- Quy hoạch phường Cửa Nam, phường Nam Vân, phường Nam Phong, thành phố Nam Định trở thành cực phát triển phía Đông Nam thành phố gắn với khu vực Nam sông Đào; Hệ thống hạ tầng dịch vụ đồng bộ, có giá trị cao về kiến trúc cảnh quan và môi trường sinh thái.

- Cụ thể hoá phát triển đô thị phía Nam sông Đào theo đồ án 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; tạo tiền đề thành lập các phường Nam Vân, Nam Phong.

- Tăng cường quản lý phát triển đô thị, tạo điều kiện thu hút đầu tư; đào tạo nguồn nhân lực; xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại; phát triển bền vững, phòng tránh thiên tai, ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch và triển khai tiếp công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng đô thị theo quy hoạch. Tạo cơ hội thuận lợi cho các chương trình phát triển, các dự án đầu tư.

III. PHẠM VI, RANH GIỚI, QUY MÔ, TÍNH CHẤT KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

1. Phạm vi, ranh giới

Phạm vi ranh giới đồ án Quy hoạch phân khu V gồm toàn bộ địa giới hành chính 3 phường: Cửa Nam, Nam Vân, Nam Phong, được giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc và Phía Tây: Giáp trung tâm thành phố Nam Định (Phân khu I);
- Phía Đông: Giáp huyện Nam Trực và sông Hồng;
- Phía Nam: Giáp huyện Nam Trực.

2. Quy mô khu vực lập quy hoạch

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 1.361ha.
- Quy mô dân số dự báo đến năm 2030 khoảng 36.000 người, đến năm 2040 khoảng 48.000 người.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch

Đây là khu vực phát triển đô thị mới phía Nam, sầm uất tương xứng với đô thị hiện hữu gắn với cửa ngõ phía Đông Nam thành phố và vùng sinh thái nông nghiệp Nam sông Đào.

IV. 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 đồ 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.

V. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

- Kế thừa những định hướng của đồ án 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; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Cửa Nam, xã Nam Vân, xã Nam Phong thành phố Nam Định đến năm 2025 đã được UBND tỉnh Nam Định phê duyệt tại Quyết định số 2966/QĐ-UBND ngày 27/12/2019; Cập nhật những định hướng trong đồ án quy hoạch tỉnh Nam Định đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 28/12/2023 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 Quy hoạch phân khu V được phân thành 03 tiểu khu chính (không bao gồm phần diện tích mặt nước sông Hồng) để quản lý như sau:

1. Tiểu khu 1: Khu vực phát triển đô thị mật độ cao, tập trung dân cư

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp khu đô thị Vạn Diệp; Phía Đông giáp huyện Nam Trực; Phía Tây giáp phân khu I (khu trung tâm thành phố Nam Định); Phía Nam giáp đường nối cầu Thiên Trường.

- Quy mô: Diện tích khoảng 345 ha, dân số dự kiến đến năm 2040 khoảng 22.700 người.

- Tính chất: Là khu vực phát triển đô thị mật độ cao, tập trung dân cư.

- Định hướng phát triển: Mô hình chức năng gồm các khu đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang, khu đô thị mới, trung tâm tổng hợp của phường, trung tâm thương mại, dịch vụ cấp khu vực, khu cây xanh - công viên và các công trình chức năng khác, hạ tầng kỹ thuật, môi trường.

2. Tiểu khu 2: Khu vực phát triển đô thị mật độ thấp gắn với bảo vệ giá trị tự nhiên

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp phân khu II, xã Mỹ Tân; Phía Đông giáp sông Hồng (tỉnh Thái Bình); Phía Tây giáp phân khu I (khu trung tâm thành phố Nam Định); Phía Nam giáp khu trung tâm, phường Nam Phong.

- Quy mô: Diện tích khoảng 473 ha, dân số dự kiến đến năm 2040 khoảng 8.700 người.

- Tính chất: Là khu vực phát triển đô thị mật độ thấp gắn liền với bảo vệ giá trị tự nhiên.

- Định hướng phát triển: Mô hình chức năng gồm khu sản xuất nông nghiệp, nông nghiệp sinh thái, dịch vụ tổng hợp, các công trình hạ tầng thiết yếu và dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang. Cần giữ lại một số không gian trồng hoa, cây cảnh, cải tạo, nâng cao chất lượng môi trường sống các khu dân cư hiện hữu theo hướng đô thị sinh thái.

3. Tiểu khu 3: Khu vực phát triển đô thị mật độ trung bình gắn với các trung tâm công cộng cấp Thành phố

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp đường nối cầu Thiên Trường; Phía Đông giáp huyện Nam Trực; Phía Tây giáp phân khu I (khu trung tâm thành phố Nam Định); Phía Nam giáp xã Nghĩa An.

- Quy mô: Diện tích khoảng 418 ha, dân số dự kiến đến năm 2040 khoảng 16.600 người.

- Tính chất: Là khu vực phát triển đô thị mật độ trung bình gắn với các trung tâm công cộng vùng

- Định hướng phát triển: Hình thành khu trung tâm mới hiện đại, với tổ hợp các công trình dịch vụ thương mại hỗn hợp cao tầng dọc tuyến phía Lê Đức Thọ và khu vực trung tâm mới được xác định trong Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050. Đây là khu vực đô thị mới với hệ thống tiện ích công cộng thông minh, ứng dụng công nghệ hiện đại, tiên tiến.

(Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn phân khu V được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)

VI. 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.

- Khai thác các giá trị cảnh quan thiên nhiên kết hợp với hệ thống cây xanh - mặt nước nhân tạo để tạo khung liên kết mềm, tạo hệ thống không gian mở chính kết nối các không gian trong đô thị.

- Các trục giao thông chính được xác định là các trục tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Trong đó, các giải pháp cần có nguyên tắc tạo tầm nhìn thoáng rộng, điểm nhìn đa dạng, đóng mở và tạo cảm hứng thị giác.

- Các khu chức năng chính của khu vực quy hoạch với hình thái đô thị hiện đại, tối ưu hóa công năng sử dụng, tiết kiệm năng lượng và chi phí sử dụng, tạo dựng các không gian trung tâm đặc trưng, điểm nhấn không gian chính cho mỗi khu chức năng, kết nối hợp lý với hệ thống không gian mở chính, tạo dựng không gian đô thị liên hoàn, sinh động và phong phú.

- Các khu dịch vụ du lịch được quy hoạch với hình thái đô thị du lịch sinh thái, không gian thay đổi linh hoạt, mềm mại.

VII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

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 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD 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 phân khu, quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án đầu tư đã được phê duyệt thì tầng cao và mật độ xây dựng và tầng cao công trình sẽ thực hiện theo chỉ tiêu sử dụng đất được xác định trong các đồ án đã được duyệt đó.

Đối với khu vực xây dựng các công trình cao tầng, không gây quá tải về hạ tầng đô thị; sử dụng công trình có hình khối lớn mang dấu ấn đặt tại các khu vực trọng tâm, điểm nhấn và hình thức kiến trúc phải đẹp, là hình ảnh biểu tượng không gian cho tổng thể khu vực nói riêng và toàn đô thị nói chung.

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 thực hiện theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

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

2.1. Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:

Trên cơ sở đồ án quy hoạch chung và quy chế quản lý kiến trúc thành phố Nam Định xác định các tuyến phố chính gồm 05 đường:

(1) Trục kinh tế - kỹ thuật - đô thị - cảnh quan chủ đạo theo đường Đặng Xuân Bảng (hướng Tây Bắc - Đông Nam) là trục phát triển chủ đạo của đô thị, kết nối khu trung tâm thành phố với khu vực phía Nam sông Đào.

(2) Trục kinh tế - kỹ thuật - đô thị - cảnh quan theo tuyến đường Vũ Hữu Lợi (hướng Bắc - Nam) là trục kết nối khu vực quy hoạch với khu vực phía Nam của thành phố Nam Định, được bố trí các khu ở xây dựng với mật độ cao.

(3) Trục kinh tế - kỹ thuật - đô thị - cảnh quan theo đường Lê Đức Thọ là trục kết nối khu vực quy hoạch với các khu chức năng trên tuyến đường Lê Đức Thọ, được bố trí các công trình công cộng cấp vùng và trung tâm giáo dục của tỉnh.

(4) Trục kinh tế - kỹ thuật - đô thị - cảnh quan theo đường dẫn cầu Tân Phong (với đoạn đi qua khu quy hoạch) là trục kết nối khu vực quy hoạch với khu vực phía Bắc thành phố.

(5) Trục kinh tế - kỹ thuật - đô thị - cảnh quan theo Đường nối cầu Thiên Trường; Tuyến đường bộ mới Nam Định - Lạc Quần là trục kết nối khu vực quy hoạch với khu vực phía Tây Nam thành phố với khu vực trung tâm văn hoá xã hội, TDTT khu vực phía Nam sông Đào.

Ngoài ra trục bờ Nam sông Đào với toàn bộ dải đất ven bờ sông Đào có tổng chiều dài khoảng 5,5km được thiết kế thành 2 đoạn.

Đoạn phía Nam là trục cảnh quan sinh thái gắn với khu ở mật độ thấp. Đoạn phía Bắc là trục cảnh quan nông nghiệp với nhiều loại cây cảnh, ít dân cư sinh sống.

2.2. Các công trình điểm nhấn, khu vực trọng tâm, cửa ngõ đô thị:

- Các công trình điểm nhấn:

Tại các khu trung tâm đô thị đều được xây dựng các công trình biểu tượng, tượng đài gắn với quảng trường.

Tại các điểm nút giao thông quan trọng giữa các trục đường chính cũng là trục không gian chủ đạo của đô thị, bố trí các công trình cảnh quan đô thị như biểu tượng, đài phun nước, vườn hoa hoặc các tiểu phẩm kiến trúc đô thị.

Trong các khu thương mại, dịch vụ, các khu trung tâm công cộng cấp vùng, trung tâm hành chính và các khu đô thị mới cần có các công trình điểm nhấn là các tòa nhà phong cách kiến trúc đặc trưng cho các đô thị đó, nhằm tạo các điểm nhấn cho khu vực cũng như toàn đô thị.

- Cửa ngõ đô thị: Tại các khu vực cửa ngõ của đô thị xây dựng các tượng đài, cổng chào với gắn với nét văn hóa, truyền thống của đô thị. Theo đồ án quy hoạch chung trong khu vực phân khu V xác định khu vực cửa ngõ số 3 - Khu cửa ngõ phía Nam - Khu vực nút giao đường Vành đai I (đường Lê Đức Thọ) với ĐT.490C (Đường Vũ Hữu Lợi). Ngoài ra trên khu vực này còn có khu vực nút giao giữa đường Nam Định - Lạc Quần và đường Lê Đức Thọ.

2.3. Hệ thống không gian mở

Là hệ thống liên hoàn giữa trục không gian xanh, vườn hoa, công viên cây xanh, mặt nước được hình thành tại các khu chức năng. Kiến trúc cảnh quan trong khu vực là một tổ hợp của các công trình, vườn hoa, đường dạo, cây xanh, thảm cỏ, tuyến kênh nước ..., kết hợp hài hòa tạo thành một không gian mở phục vụ cho hoạt động vui chơi giải trí của cộng đồng.

Tuy nhiên, tại mỗi khu vực sẽ có hình thái kiến trúc khác nhau, cần có hướng tổ chức tạo tính kết nối và khai thác cho phù hợp.

2.4. Hệ thống công trình ngầm

- Phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt và các tiêu chuẩn; quy chuẩn.

- Xây dựng các công trình ngầm nhằm mục đích giải phóng các công trình phụ trợ trên mặt đất, nâng cao hiệu quả tổ chức không gian cho đô thị. Các công

trình nghiên cứu để xây dựng ngầm chủ yếu là bãi đỗ xe ngầm phục vụ cho các công trình hỗn hợp dịch vụ kết hợp ở, chung cư cao tầng và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật ngầm.

VIII. 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.

1. Quy hoạch hệ thống giao thông

Phát triển hệ thống giao thông phù hợp Quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Nam Định, liên hệ thuận lợi với mạng lưới giao thông Quốc gia.

1.1. Giao thông đường bộ:

- Giao thông đối ngoại

+ Đường quốc lộ, tỉnh lộ: Trong khu vực quy hoạch có 2 tuyến đường quốc lộ là đường QL.21 (đường Lê Đức Thọ) và đường QL.21B (đường nối cầu Tân Phong) kết nối với tuyến đường QL.10 tạo thành vòng tròn quanh thành phố Nam Định từ đó kết nối đồng bộ với mạng lưới đường quốc gia và đường tỉnh theo các hướng.

+ Đường vành đai: Xây dựng 01 đường vành đai đạt quy mô tối thiểu đường cấp III đồng bằng. Xây dựng tuyến đường đoạn từ xã Nam Mỹ đến Đền Cửa Sông, làm cầu vượt sông Đào qua xã Mỹ Tân.

- Giao thông đối nội: Hình thành một số trục chính đô thị và các khu đô thị mới, tái định cư. Tại khu vực phố cũ chỉnh trang mở rộng các tuyến đường theo quy hoạch chung, các tuyến đường cũ chỉnh trang lại vát góc, bán kính cua đảm bảo TCVN. Phát triển mở mới các tuyến giao thông ở trong các khu vực đất trống, tái định cư, khu đô thị mới,...

- Chỉ tiêu quy hoạch giao thông tính đến đường quy hoạch phân khu đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Tỷ lệ đất giao thông tại khu vực quy hoạch tính đến đường phân khu đạt 19,27 %.

1.2. Đường sông

Nghiên cứu khai thác tuyến đường thủy nội địa phục vụ du lịch.

2. Chuẩn bị kỹ thuật

2.1. Định hướng san nền

- Khu vực hiện trạng đã xây dựng mật độ cao: Thiết kế nâng cao độ nền đường, cao độ nền xây dựng của các công trình dần theo kế hoạch nâng cấp, cải

tạo đô thị. Khu vực xây dựng xen cây, các khu vực trồng tôn nền để tránh ngập úng và kết nối hài hòa với khu vực đã xây dựng.

- Khu vực phát triển xây dựng mới: Cao độ nền xây dựng được xác định đảm bảo cao độ không chế của điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và phù hợp với điều kiện hiện trạng, đảm bảo độ dốc tự nhiên trung bình là 0,05%. Trong đó, đối với các khu vực đã xây dựng, việc san nền còn căn cứ phù hợp với điều kiện hiện trạng cụ thể của từng khu vực, đảm bảo các điều kiện kết nối hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là tiêu thoát nước.

2.2. Định hướng thoát nước mưa:

- Toàn bộ diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm 3 lưu vực thoát nước chính, gồm:

+ Lưu vực 1: Bao gồm khu vực phường Nam Phong, phường Cửa Nam. Nước mưa của lưu vực này được thoát vào kênh, mương trong khu vực sau đó thoát ra sông Đào qua cống Vạn Diệp và thoát ra sông Hồng qua cống Ngô Xá vào mùa lũ sẽ thoát xuống kênh trạm bơm An Lá để tiêu động lực ra sông Đào qua trạm bơm An Lá.

+ Lưu vực 2: Khu vực phường Nam Vân. Nước mưa của lưu vực này được thoát vào sông Lèo và các kênh, mương trong khu vực sau đó thoát vào kênh An Lá. Vào mùa khô sẽ thoát tự chảy ra sông Đào qua cống Đồng Lự và ra sông Hồng qua cống Ngô Xá, vào mùa lũ sẽ tiêu bằng động lực ra sông Đào qua trạm bơm An Lá.

+ Lưu vực 3: Khu vực ngoài đê tả Đào, hữu Hồng (vùng Bãi). Nước mưa của lưu vực này được thoát ra sông Đào và sông Hồng.

- Hệ thống thoát nước:

+ Khu vực hiện trạng đã xây dựng với mật độ tương đối cao: Sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng. Tại các cửa xả ra sông, hồ có hệ thống cống bao dẫn nước bản về trạm xử lý tập trung. Các khu vực ngập úng hiện tại: nạo vét hố ga, thay cống tiết diện lớn, vượt nối độ dốc dọc đường...

+ Khu vực xây mới: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Chế độ hoạt động tự chảy kết hợp bơm động lực.

3. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang

3.1. Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải dự kiến là hệ thống riêng (với khu xây dựng mới) và nửa riêng (với khu vực đã xây dựng ổn định).

- Nghiên cứu dự kiến phân làm 2 lưu vực thoát nước thải:

+ Lưu vực 1: Các khu vực phía trong đê tả Đào và hữu Hồng. Nước thải của lưu vực này được thu gom và thoát về trạm xử lý nước thải sinh hoạt 3 đã được quy hoạch trong đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt.

+ Lưu vực 2: Khu vực phía ngoài đê tả Đào và hữu Hồng (vùng bãi). Nước thải của lưu vực này được thu gom và thoát về trạm xử lý nước thải sinh hoạt được quy hoạch mới.

3.2. Quản lý chất thải rắn (CTR) và nghĩa trang:

- Chất thải rắn sinh hoạt tại khu vực nghiên cứu được thu gom và chôn tại khu xử lý chất thải rắn Lộc Hòa - Mỹ Thành, phù hợp quy hoạch tỉnh Nam Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, với công nghệ xử lý hiện đại đảm bảo tiêu chuẩn môi trường.

- Đối với các nghĩa trang hiện có: Được cải tạo chỉnh trang, trồng cây xanh cảnh quan xung quanh nhằm đảm bảo khoảng cách cách ly vệ sinh. Quản lý chặt chẽ việc mai táng, tránh tình trạng chôn cất tự phát. Từng bước có lộ trình dừng chôn cất mới (hung táng), chỉ tiếp nhận mộ cát táng, hỏa táng. Toàn bộ khu vực dự kiến sẽ đưa về nghĩa trang công viên Thanh Bình (hỏa táng) đã xác định trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố.

4. Hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp: Hiện trạng được cấp nước sạch từ nhà máy nước thành phố Nam Định, nhà máy nước Nam Phong, nhà máy nước Nam Vân và dự kiến thay thế bằng nguồn nước sạch từ nhà máy nước Tân Đệ (xây dựng mới) và nhà máy nước thành phố.

- Giai đoạn 2020-2030: Giữ nguyên công suất hiện có nhà máy nước Nam Vân 1.000 m³/ngđ, nhà máy nước Nam Phong 1.500 m³/ngđ đến năm 2025 chuyển đổi nhà máy nước Nam Vân thành trạm bơm tăng áp Nam Vân nâng công suất 2.500 m³/ngđ, nhà máy nước Nam Phong thành trạm bơm tăng áp Nam Phong nâng công suất 3.000 m³/ngđ, nguồn nước sạch lấy từ nhà máy nước Tân Đệ. Cải tạo, nâng công suất nhà máy nước thành phố Nam Định lên 120.000 m³/ngđ.

Xây mới nhà máy nước Tân Đệ công suất dự án 26.000 m³/ngđ (Theo Quyết định số 605/QĐ-UBND, ngày 29/03/2017).

- Giai đoạn 2031-2040: Cải tạo, nâng công suất trạm bơm tăng áp Nam Vân lên 3.500 m³/ngđ, Nam Phong lên 4.000 m³/ngđ; Cải tạo, nâng công suất nhà máy nước Tân Đệ lên 86.000 m³/ngđ.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Nguồn cấp nước có áp lấy từ mạng lưới cấp nước của NMN Tân Đệ, NMN TP Nam Định; Nguồn nước không áp lấy từ sông Đào và sông Hồng;

5. Hệ thống cấp điện

- Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực khoảng 50,40MVA.

- Nguồn điện: Lấy từ trạm 110kV Nam Vân công suất quy hoạch năm giai đoạn đến năm 2030 là 1x63MVA, đến năm 2040 là 2x63MVA và trạm 110kV Nam Điện công suất quy hoạch năm giai đoạn đến năm 2030 là 2x40MVA, đến năm 2040 là 40+63MVA được quy hoạch xây dựng mới.

- 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.

6. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm dùng chung (hầm hào, tuy nèn, cống, bể cáp, ống cáp,...) tại các khu dân cư mới, khu dân cư tập trung và các tuyến đường nâng cấp, sửa chữa, xây dựng mới. Xây dựng lộ trình cải tạo, chỉnh trang mạng cáp viễn thông, cáp truyền hình tại các khu vực trung tâm, khu vực có yêu cầu cao về mỹ quan.

- 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 nhằm mở rộng vùng phủ, tăng lưu lượng đáp ứng nhu cầu sử dụng dịch vụ của người dân. Xây dựng mới trạm thu phát sóng của nhà cung cấp dịch vụ chính, sử dụng công nghệ mới kiểu dáng hình cây, cột đèn... đặt dọc theo trục đường, nhằm đảm bảo mỹ quan và nâng cao tính ổn định thông tin di động trong khu đô thị.

- 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, phù hợp với xu hướng sử dụng các thiết bị di động cá nhân.

- Phát triển mạng lưới cơ sở hạ tầng công nghệ thông tin: Thiết lập hệ thống thông tin liên lạc giữa khu vực và trung tâm chỉ huy điều hành phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ của thành phố trên cơ sở hạ tầng truyền dẫn cáp quang và vệ tinh liên lạc của Bộ Công an.

- Phát triển mạng lưới bưu chính, chuyển phát truyền thống tại khu vực nghiên cứu và phát triển các dịch vụ làm đại lý cho các doanh nghiệp viễn thông như phát hoá đơn, thu cước, tiếp nhận yêu cầu cung cấp dịch vụ công ích và các dịch vụ thiết yếu, dịch vụ chất lượng cao phục vụ người dân, doanh nghiệp,...

IX. 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.

- Khu vực nghiên cứu đề xuất chia thành 05 khu vực quản lý và bảo vệ môi trường, gồm: (1) Khu vực kiểm soát môi trường do hoạt động phát triển dân cư, dịch vụ (khu vực phát triển các chức năng sử dụng đất ở, công cộng, cơ quan, trường học, các công trình công cộng, hạ tầng xã hội, dịch vụ thương mại...); (2) Khu vực tích cực môi trường cần được bảo vệ và phát triển (khu vực phát triển chức năng sử dụng đất cây xanh, mặt nước); (3) Khu vực hạn chế và kiểm soát xây dựng (khu vực phát triển các chức năng sử dụng đất di tích, tôn giáo, an ninh quốc

phòng, hạ tầng kỹ thuật): (4) Khu vực kiểm soát, bảo vệ môi trường do hoạt động phát triển nông nghiệp; (5) Khu vực kiểm soát môi trường nghĩa trang.

- Các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động môi trường cần thực hiện đầy đủ, đồng bộ (Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước; Giảm thiểu ô nhiễm không khí; Giảm thiểu các tác động tới môi trường đất; Giảm thiểu các tác động xã hội; Quản lý chất thải rắn; Giảm thiểu rủi ro tai biến thiên nhiên, sự cố môi trường). Đối với mỗi dự án xây dựng cụ thể trên địa bàn, cần thực hiện tốt công tác đánh giá tác động môi trường theo đúng quy định. Cần có sự gắn kết, phối hợp giữa chính quyền địa phương và người dân trong công tác xây dựng, quy hoạch, quản lý và bảo vệ môi trường.

X. CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ

1. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư

- Điều chỉnh hệ thống các đồ án quy hoạch chi tiết, các khu vực phát triển đô thị mới, các khu cụm công nghiệp, khu du lịch, khu thương mại,....

- Lập đề án điều chỉnh địa giới hành chính xã, phường.

- Lập quy hoạch chi tiết các khu vực thực hiện dự án theo kế hoạch.

- Nâng cấp cải tạo trụ sở làm việc các cơ quan, xây dựng trụ sở, trung tâm hành chính phường mới.

- Xây dựng trường THPT Nguyễn Huệ tại vị trí quy hoạch mới. Xây dựng trường THPT mới tại vị trí quy hoạch mới thuộc phường Nam Phong.

- Khu Trung tâm Đông Nam thành phố.

- Các dự án dịch vụ thương mại, khu vui chơi giải trí quy mô cấp vùng.

- Các dự án chuyển đổi mục đích sử dụng đất (thực hiện theo kế hoạch sử dụng đất được duyệt)

- Xây dựng mới, cải tạo các tuyến đường theo quy hoạch. Xây dựng cầu mới qua sông Đào và đường kết nối.

- Cải tạo, nạo vét, tăng cường hồ ga, thay thế hệ thống cống đã xuống cấp, tiết diện bé không đáp ứng đủ lưu lượng thoát nước tại khu vực dân cư hiện hữu.

- Nạo vét, phục hồi sông Lèo

- Xây dựng mới các tuyến cống chính thoát nước mưa.

- Xây dựng mới Hệ thống thu gom nước thải.

- Xây dựng mới các tuyến cống thoát nước mưa và nước thải còn lại theo quy hoạch.

- Di chuyển tuyến đường dây 110kV. Xây dựng trạm 110kV Nam Vân và các xuất tuyến 22kV.

- Xây dựng mới, nâng cấp các trạm biến áp, đường dây theo nhu cầu từng giai đoạn, Nghiên cứu hạ ngầm các tuyến đường dây

- Xây dựng mới đường ống cấp nước từ nhà máy nước thành phố và nhà máy nước Tân Độ. Làm các tuyến ống truyền tải từ D100 ÷ D300.

- Chuyển đổi nhà máy nước Nam Phong và Nam Vân thành trạm bơm tăng áp. Nâng cấp trạm bơm tăng áp Nam Phong và Nam Vân.

- Hoàn thiện hệ thống cấp nước theo quy hoạch được duyệt.

- Các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật phải thực hiện GPMB lớn.

2. Giải pháp thực hiện

- Công bố, công khai Quy hoạch phân khu V 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 thành phố 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.

XI. 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 V - Điều chỉnh quy hoạch phân khu phường Cửa Nam, xã Nam Vân, xã Nam Phong, thành phố Nam Định (hiện nay là phường Cửa Nam, phường Nam Vân, phường Nam Phong) kèm theo đồ án này, nội dung 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.

XII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Giao UBND thành phố Nam Định

- 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; không hợp thức hóa các sai phạm về đất đai.

- 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 phân khu được duyệt triển khai việc lập quy hoạch chi tiết 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.

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.

3. Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan, 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 Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Nam Định 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