

Số: 2739/QĐ-UBND

Nam Định, ngày 29 tháng 12 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt Quy hoạch phân khu III (phía Tây)  
trên địa bàn thành phố Nam Định**

**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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng 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 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 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 31/UBND-VP5 ngày 22/01/2021 của UBND tỉnh Nam Định về việc chủ trương lập điều chỉnh quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Nam Định;*

*Căn cứ Quyết định số 2806/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán quy hoạch phân khu III (phía Tây) trên địa bàn thành phố Nam Định;*

*Căn cứ văn bản số 126/UBND-VP5 ngày 24/02/2023 của UBND tỉnh Nam Định về việc điều chỉnh thời gian lập quy hoạch và điều chỉnh tên đồ án Quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Nam Định;*

*Xét văn bản số 142/SXD-QH ngày 06/12/2023 của Sở Xây dựng về việc thẩm định đồ án Quy hoạch phân khu III (phía Tây) trên địa bàn thành phố Nam Định;*

*Theo đề nghị của UBND thành phố Nam Định tại Tờ trình số 346/TTr-UBND ngày 25/12/2023.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu III (phía Tây) trên địa bàn thành phố Nam Định, với nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu III (phía Tây) trên địa bàn thành phố Nam Định.

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 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1422/QĐ-TTg ngày 17/9/2020 theo hướng phát triển nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại.

- Bổ xung các chỉ tiêu về công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe cấp đơn vị ở còn thiếu so với tiêu chuẩn, quy chuẩn của đô thị loại I.

- Xây dựng, cải tạo và đồng bộ giữa khu vực hiện hữu và khu vực phát triển mới. Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng theo quy hoạch, triển khai lập các quy hoạch chi tiết 1/500 và lập các dự án đầu tư xây dựng.

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 III (phía Tây) gồm toàn bộ địa giới hành chính 02 phường, gồm: Lộc Hoà và Mỹ Xá.

- Phạm vi nghiên cứu trực tiếp được xác định cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: Giáp xã Mỹ Phúc, Mỹ Thắng huyện Mỹ Lộc.

+ Phía Nam: Giáp xã Đại An, huyện Vụ Bản.

+ Phía Đông: Giáp các phường Lộc Vượng, Cửa Bắc, Trường Thi, Văn Miếu, xã Lộc An thuộc thành phố Nam Định và xã Tân Thành, huyện Vụ Bản.

+ Phía Tây: Giáp xã Đại An, huyện Vụ Bản; xã Mỹ Thành, Mỹ Hưng, một phần xã Mỹ Thắng huyện Mỹ Lộc.

3.2. Quy mô khu vực lập quy hoạch

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 1.263,04 ha.
- Quy mô dân số dự báo đến năm 2040 khoảng 48.500 người.

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

Là khu đô thị trung tâm cửa ngõ phía Tây Quốc lộ 10. Phát triển về công nghiệp, dịch vụ thương mại, trung tâm Logistics, đầu mối hạ tầng kỹ thuật quan trọng của thành phố và là khu dự trữ phát triển của thành phố trong tương lai.

### 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 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.

### 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.

- Đất xây dựng tại khu vực quy hoạch trung bình khoảng 45÷100m<sup>2</sup>/người. Trong đó:

- + Đất đơn vị ở: Khoảng 15÷28m<sup>2</sup>/người;
- + Đất cây xanh đơn vị ở: ≥2 m<sup>2</sup>/người.

- Toàn bộ khu vực nghiên cứu được phân thành 02 tiểu khu, tương ứng với 2 đơn vị ở cấp phường hiện trạng như sau:

5.1. Khu 1: Khu đô thị phức hợp dịch vụ, thương mại, Logistics cửa ngõ phía Tây thành phố.

- Phạm vi ranh giới: Toàn bộ địa giới hành chính phường Lộc Hòa.

- Quy mô: Diện tích 640,93 ha, dân số dự kiến đến năm 2040 là khoảng 27.979 người.

- Tính chất: Là khu vực phát triển mở rộng, phát triển mới các chức năng của đô thị như: Trung tâm đầu mối hạ tầng kỹ thuật, trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm Logistics cửa ngõ phía Tây thành phố. Là khu đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang đan xen phát triển đô thị mới hiện đại đồng bộ hạ tầng. Là vùng dự trữ phát triển của thành phố trong tương lai.

- Định hướng phát triển: Cải tạo chỉnh trang khu vực trung tâm phường Lộc Hòa. Bổ sung các quỹ đất công cộng y tế, văn hóa, giáo dục, cây xanh, bãi đỗ xe cho khu vực dân cư hiện hữu.

- Phát triển các khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về phía Tây đại lộ Thiên Trường, QL.21..., chỉnh trang tuyến phố, chuyển đổi vị trí đất cơ quan, chuyển đổi chức năng sử dụng đất sản xuất kinh doanh sang đất thương mại dịch vụ.

- Đầu tư xây dựng hình thành các trung tâm thương mại, Logistics trung tâm dịch vụ hỗn hợp cửa ngõ phía Tây thành phố. Xây dựng công trình thương mại cao tầng tại vòng xuyên siêu thị Go làm công trình điểm nhấn cửa ngõ.

- Cải tạo nâng cấp mở rộng một số tuyến đường trục chính, liên khu vực liên kết các chức năng của đơn vị ở. Hình thành các tuyến đường phân khu vực để đầu tư khai thác và quản lý các lô đất chức năng theo cấp quy hoạch phân khu. Nâng cấp cải tạo hệ thống thoát nước riêng cho đô thị. Cải tạo, đầu tư xây dựng các trung tâm đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Trạm xử lý nước thải, khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

- Thiết lập hành lang cây xanh cách ly an toàn giữa khu vực phát triển công nghiệp với các khu chức năng của đô thị. Lập hành lang bảo vệ môi trường hệ thống sông Vĩnh Giang.

5.2. Khu 2: Khu đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang kết hợp dịch vụ thương mại, phát triển công nghiệp về phía Nam.

- Phạm vi ranh giới: Toàn bộ địa giới hành chính phường Mỹ Xá.

- Quy mô: Diện tích 622,10 ha, dân số dự kiến đến năm 2040 là khoảng 20.521 người.

- Tính chất: Là khu đô thị hiện hữu mật độ cao, cải tạo chỉnh trang xen cây ở mới, bổ sung các chức năng công cộng cấp đơn vị ở (giáo dục, công viên cây xanh, bãi đỗ xe,...). Là khu vực mở rộng phát triển công nghiệp về phía Tây Nam của thành phố.

- Định hướng phát triển: Cải tạo chỉnh trang khu vực trung tâm phường Mỹ Xá. Bổ sung các quỹ đất công cộng cấp đơn vị ở, công trình văn hóa, chợ, giáo dục, cây xanh, bãi đỗ xe cho khu vực dân cư hiện hữu.

- Cải tạo nâng cấp mở rộng một số tuyến đường trục chính, liên khu vực liên kết các chức năng của đơn vị ở. Hình thành các tuyến đường phân khu vực để đầu tư khai thác và quản lý các lô đất chức năng theo cấp quy hoạch phân khu. Nâng cấp cải tạo hệ thống thoát nước riêng cho đô thị.

- Thiết lập hành lang cây xanh cách ly an toàn giữa khu vực phát triển công nghiệp với các khu chức năng của đô thị.

- Phát triển các khu dịch vụ, khu làng nghề tiếp giáp cụm công nghiệp An Xá, chuyển đổi chức năng sử dụng đất sản xuất kinh doanh sang đất thương mại dịch vụ. Khuyến khích các cơ sở sản xuất kinh doanh chuyển đổi mô hình sản xuất tập trung tại các khu, cụm công nghiệp để bảo vệ môi trường trong đô thị.

**Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

<b>STT</b>	<b>Chức năng đất</b>	<b>Tổng diện tích (ha)</b>	<b>Tỉ lệ (%)</b>
1	Đất nhóm nhà ở	332,72	26,34
-	Đất nhóm nhà ở hiện trạng - cải tạo	255,36	20,22
-	Đất nhóm nhà ở mới	77,36	6,12
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	25,43	2,01
3	Đất y tế	2,33	0,18
4	Đất văn hóa	1,79	0,14
5	Đất thể dục thể thao	4,91	0,39
6	Đất giáo dục	16,56	1,31
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	27,31	2,16
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	10,18	0,81
9	Đất cây xanh chuyên dụng	54,00	4,28
10	Đất giao thông	131,87	10,44
11	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	286,66	22,70
12	Đất đào tạo, nghiên cứu	33,97	2,69
13	Đất cơ quan, trụ sở	6,55	0,52
14	Đất khu dịch vụ	75,92	6,01
15	Đất di tích, tôn giáo	9,49	0,75
16	Đất an ninh	2,26	0,18
17	Đất quốc phòng	10,98	0,87
18	Đất giao thông đối ngoại	67,66	5,36
19	Đất nghĩa trang	18,37	1,45
20	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	32,41	2,57
22	Đất sản xuất nông nghiệp	6,48	0,51
23	Mặt nước (sông, suối, kênh rạch)	23,25	1,84
24	Đất dự trữ phát triển	81,94	6,49
<b>Tổng diện tích</b>		<b>1.263,04</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 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1422/QĐ-TTg ngày 17/9/2020 của Thủ tướng Chính phủ và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng. Kế thừa các định hướng lớn về giao thông, phát triển không gian, cũng như hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo sự gắn kết thống nhất với các khu vực lân cận.

- Các khu chức năng trong đô thị được bố cục rõ ràng, mạch lạc đáp ứng yêu cầu sử dụng đất hợp lý đảm bảo các chỉ tiêu theo quy định hiện hành và hiệu quả đầu tư trong từng giai đoạn phát triển.

- Phát huy lợi thế về điều kiện tự nhiên, cảnh quan đặc trưng, vị trí địa lý, khai thác có hiệu quả, tạo lập không gian đặc trưng của đô thị, đảm bảo môi trường sống và làm việc hiện đại, tiện nghi đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị.

- Cấu trúc đô thị cần chú trọng đến các không gian mở công cộng, cần đảm bảo tỷ lệ thân thiện với con người, có các khu trung tâm rõ rệt. Chú trọng khai thác quỹ đất công cộng dịch vụ để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và giao lưu trong cộng đồng.

- Bảo tồn khu dân cư, khu phố hiện hữu, hệ thống các di tích lịch sử văn hóa,... giữ gìn và tôn tạo không gian văn hoá truyền thống.

- Giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch, chiến lược phát triển và định hướng cấu trúc không gian rõ ràng, linh hoạt, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư tham gia vào phát triển nhà ở và các khu chức năng đô thị.

## 7. Thiết kế đô thị

- Đối với không gian xây dựng các các nhà máy xí nghiệp trong khu, cụm công nghiệp: Xây dựng mật độ đảm bảo theo yêu cầu, mạng lưới giao thông ô bàn cờ kết nối thuận tiện với trục giao thông chính, có dải cây xanh cách ly đảm bảo yêu cầu môi trường với các khu dân dụng xung quanh, khuyến khích các nhà máy xí nghiệp có công nghệ hiện đại, thân thiện với môi trường, bố trí đầy đủ các công trình dịch vụ, hạ tầng đầu mối, cây xanh cảnh quan trong khu vực.

- Đối với khu vực sản xuất kinh doanh trên địa bàn khuyến khích từng bước chuyển đổi mô hình sản xuất sang phát triển thương mại dịch vụ, di dời sản xuất tới các khu cụm công nghiệp tập trung để kiểm soát môi trường đô thị.

- Các công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở mới được bố trí tại các khu vực giao thông thuận lợi khả năng tiếp cận và đảm bảo bán kính phục vụ tới cộng đồng. Mỗi đơn vị ở bố trí tối thiểu công trình văn hóa, thể dục thể thao, bãi đỗ xe công cộng. Trong các nhóm nhà ở phải bố trí các vườn hoa, sân chơi phục vụ nhóm nhà ở để đáp ứng nhu cầu hoạt động thể thao, vui chơi của người dân.

### 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, công trình ngầm

7.2.1. Khung tổng thể phân vùng cảnh quan đô thị: Được phân thành 02 vùng cụ thể gồm

- Phía Đông vành đai 1: Là khu vực dân cư hiện hữu mật độ cao nằm tập trung tại địa bàn hai phường Lộc Hòa, Mỹ Xá. Định hướng là khu vực cải tạo chỉnh trang bổ sung các chức năng hạ tầng xã hội còn thiếu theo tiêu chuẩn đô thị loại I.

- Phía Tây vành đai 1: Là khu vực phát triển đô thị mới với các chức năng dịch vụ thương mại, hỗn hợp, trung tâm Logistics cửa ngõ phía Tây thành phố kết hợp đan xen các khu dân cư làng xóm đô thị hóa và các khu đô thị mới.

7.2.2. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm

- Trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm Logistics tập trung chủ yếu trên Đại lộ Thiên Trường khu vực cửa ngõ phía Tây của thành phố.

- Công viên trung tâm cây xanh đô thị: Được bố trí chủ yếu tại các khu vực phát triển mới các khu đô thị mới phía Tây phường Lộc Hòa.

- Trung tâm khu đô thị mới phía nam nằm tại trung tâm của đô thị là tổ hợp công trình thương mại, công trình công cộng tiếp giáp các công viên lớn của đô thị.

7.2.3. Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính

Khung chính của đô thị dựa trên các trục giao thông quan trọng của đô thị như: Trục giao thông đối ngoại QL.21, QL.21B (Đại lộ Thiên Trường), QL.38B, Vành đai 1 (QL.10), trục chính đô thị đường Giải Phóng, đường Đông A, Điện Biên, Phạm Ngũ Lão cùng các trục đường chính liên kết các chức năng trong tổng thể đô thị, như sau:

- Trục đối ngoại Bắc - Nam: Là trục đường vành đai 1 kết nối về phía Bắc đi tỉnh Thái Bình về phía Nam qua sông Đào.

- Trục đối ngoại Đông - Tây: Là trục đại lộ Thiên Trường (QL.21B), QL.21 liên kết tuyến đường vành đai 1 để kết nối về phía Tây đi tỉnh Hà Nam và vùng thủ đô Hà Nội.

- Trục chính đô thị Bắc - Nam: Là trục đường Giải Phóng liên kết các khu chức năng chính của thành phố.

- Trục chính đô thị Đông - Tây: Là trục đường Đông A, Điện Biên, Phạm Ngũ Lão có vai trò kết nối các khu chức năng tới các khu chức năng của trung tâm thành phố.

Hệ thống đường khu vực, phân khu vực được cải tạo dựa trên các tuyến đường phố hiện hữu trên địa bàn toàn phân khu đảm bảo theo yêu cầu, nhu cầu phát triển của các khu vực hiện hữu cải tạo.

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

- Công trình điểm nhấn: Là khu vực công trình hành chính, công cộng, dịch vụ thương mại tại các nút giao tuyến đường chính, các cửa ngõ, các khu vực công viên tập trung.

- Các khu vực trọng tâm: Là khu vực các công trình công cộng dịch vụ, hành chính, tầng cao công trình được tổ chức phù hợp với diện tích, vị trí các lô đất, đảm bảo sự liên kết hài hòa với không gian xung quanh.

- Các khu vực cửa ngõ: Khuyến khích xây dựng là các công trình cao tầng điểm nhấn, thiết kế công trình mang phong cách hiện đại. Toàn khu gồm 04 cửa ngõ chính như sau:

(1) Tại vị trí phía Bắc QL.10 (vòng xuyên siêu thị Go), là không gian dịch vụ thương mại, văn phòng, siêu thị.

(2) Phía Tây QL.38 tại khu vực giao cắt với đường sắt tốc độ cao, được quy hoạch trên tuyến là các cụm công trình thương mại dịch vụ, hướng tiếp cận vào khu công nghiệp.

(3) Phía Nam QL.10, hình ảnh đặc trưng là tổ hợp các công trình công nghiệp, các công trình trụ sở cơ quan cấp tỉnh.

(4) Tại nút giao đường Điện Biên và Giải Phóng đối diện công trình Nam Định Tower, gồm các công trình thương mại dịch vụ văn phòng, dịch vụ nhà hàng ẩm thực.

#### 7.2.5. Hệ thống không gian mở

- Nguyên tắc thiết kế chung: Đảm bảo tính liên tục và liên kết của hệ thống không gian quảng trường, tượng đài, công viên, cây xanh, mặt nước. Khai thác các giá trị cảnh quan tự nhiên.

- Hệ thống không gian mở đô thị được chú trọng bởi hướng chính Bắc - Nam (trục không gian mặt nước hệ thống sông Vĩnh Giang). Khu vực phía Tây Nam gắn với hệ thống cảnh quan sinh thái nông nghiệp (khu vực dự trữ phát triển đô thị).

- Quảng trường, tượng đài: Kiến trúc quảng trường, tượng đài văn hoá là một tổ hợp của nhiều thành phần nhỏ như: Công trình, kiến trúc nhỏ, cây xanh công viên, vườn hoa, đường dạo, thảm cỏ..., tạo dựng những điểm nhìn đẹp, tạo ra các không gian mở của đô thị, phục vụ cho hoạt động văn hoá vui chơi giải trí của cộng đồng, đặc biệt bố trí hệ thống quảng trường tại các nút giao thông chính.

- Công viên: Hệ thống công viên đô thị được tổ chức tại các vị trí có tính chất hội tụ, lợi thế về cảnh quan tự nhiên, không gian kiến trúc, công trình và tiếp cận giao thông thuận lợi. Tại khu vực nghiên cứu có công viên cây Prato và công viên cây xanh mặt nước tập trung tại phường Mỹ Xá cạnh khu công nghiệp Hòa Xá. Ngoài ra còn có các điểm vườn hoa nhóm ở xen kẽ trong khu dân cư phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí cho người dân, cải thiện vi khí hậu và sinh hoạt cộng đồng của dân cư thành phố Nam Định.



- Cây xanh, vườn hoa: Các mảng xanh công cộng trong công viên, vườn hoa được tổ chức đa dạng theo công năng sử dụng kết hợp các thảm cỏ tạo cây xanh và thảm hoa theo dạng trang trí tạo cảnh quan hấp dẫn. Các khu vực ven kênh, ven hồ nhân tạo cảnh quan trồng các loại cây xanh phù hợp với thổ nhưỡng của khu vực thiết kế và mang lại cảm giác tự nhiên giữa lòng đô thị.

#### 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 (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 định hướng bố trí 1-3 tầng hầm, tùy theo chiều cao công trình đã được thể hiện trong hồ sơ bản vẽ QH-12 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 đồ án, dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Phần ngầm trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp (kho bể chứa ngầm, nhà máy ngầm) sẽ được thực hiện theo đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Công trình bãi đỗ xe ngầm: Nghiên cứu xây dựng các bãi đỗ xe ngầm tại khu vực 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 tại Quyết định số 1422/QĐ-TTg ngày 17/9/2020 của Thủ tướng Chính phủ 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

- Quốc lộ 21 (QL.21): Nâng cấp, cải tạo QL.21 đạt tiêu chuẩn đường đô thị quy mô 4 làn xe. Xây dựng đường gom dọc đường sắt dọc khu dân cư hiện trạng.

- Quốc lộ 21B (QL.21B): Tiếp tục hoàn thiện đường gom hai bên. Mặt cắt ngang rộng 67m.

- Quốc lộ 10 (QL.10): Tuyển đóng vai trò là đường vành đai của thành phố với lưu lượng xe tham gia lớn. Tiếp tục hoàn thiện đường gom hai bên. Mặt cắt ngang rộng 67m.

- Quốc lộ 38B (QL.38B): Điểm đầu tại QL.10 nối từ đường Phạm Ngũ Lão. Mặt cắt ngang rộng 24m.

- Tuyến đối ngoại nối từ đường Trần Huy Liệu: Điểm đầu tại QL.10 nối từ đường Trần Huy Liệu. Mặt cắt ngang rộng 21m.

#### 8.1.1.2. Giao thông Đường sắt

- Tuyến đường sắt Bắc Nam hiện hữu

Nâng cấp, từng bước hiện đại hóa, xây dựng hệ thống đường ngang, đường gom, rào cách ly, hành lang an toàn, đảm bảo quy định.

- Tuyến đường sắt tốc độ cao

Xây dựng mới tuyến đường sắt tốc độ cao trục Bắc Nam, trong đó đoạn qua khu vực nghiên cứu dài khoảng 4km, bố trí dải cách ly an toàn 27m đối với đoạn trong đô thị.

#### 8.1.2. Giao thông đô thị:

- Đường chính đô thị: Gồm 5 trục chính Đông Tây, cụ thể:

+ Trục đường Đông A có mặt cắt ngang rộng 45m;

+ Trục đường quy hoạch mới nối từ đại lộ Thiên Trường đi xã Mỹ Thắng, huyện Mỹ Lộc có mặt cắt ngang rộng 38m.

+ Quốc lộ 21 (QL.21) đi trong đô thị là đường Điện Biên có mặt cắt ngang rộng 21m, đoạn đường sắt đi qua có mặt cắt ngang rộng 37,5m, đường gom rộng 8,5m.

+ Đường Phạm Ngũ Lão có mặt cắt ngang rộng 24m.

+ Đường Giải Phóng có mặt cắt ngang rộng 28m.

- Đường liên khu vực: Là các tuyến liên kết các khu ở, các khu chức năng tạo nên mạng lưới giao thông chính đồng bộ đảm bảo dòng giao thông chủ yếu trong khu vực. Cơ cấu mặt cắt ngang đường biến thiên từ 17 ÷ 21m.

- Đường chính khu vực và đường khu vực: Là các đường chia tạo các lô phân khu. Đối với tuyến mở mới quy hoạch mặt cắt ngang đường biến thiên từ 13m ÷ 16m. 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.

### 8.2. Chuẩn bị kỹ thuật

#### 8.2.1. Định hướng san nền

Tuân thủ cao độ khống chế nền xây dựng đã được xác định trong các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và các dự án đã và đang triển khai trên địa bàn.

Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, giảm thiểu khối lượng đào đắp, đảm bảo các yếu tố kỹ thuật, kinh tế, thẩm mỹ. Kết hợp hài hòa giữa khu vực xây mới và khu vực hiện trạng.

Đảm bảo khu vực không bị ngập úng, sạt lở, thoát nước mặt thuận lợi, không gây sỏi mòn, rửa trôi đất. Tạo mặt bằng thuận lợi cho đầu tư xây dựng các công trình xây dựng. Phải bảo đảm an toàn cho các đô thị và các điểm dân cư, tần suất chống lũ phù hợp với cấp đô thị, tính chất khu vực xây dựng, tuân thủ QCVN 01:2021.

Giữ nguyên cao độ nền xây dựng tối thiểu theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt. Một số khu vực ngập lụt có thể nâng cao độ trong quá trình cải tạo, nâng cấp chỉnh trang đô thị.

### 8.2.2. Định hướng thoát nước mưa

- Bao gồm 2 lưu vực chính

Lưu vực 1: Thoát ra kênh T3 rồi thoát về trạm bơm Cốc Thành, tiêu thoát nước phía Bắc đường Sắt và phía Tây đường QL.10 bao gồm phần lớn phường Lộc Hà và phía Tây phường Mỹ Xá.

Lưu vực 2: Thoát ra kênh Gia rồi thoát về trạm bơm Kênh Gia, tiêu thoát nước cho phía Nam đường Sắt và phía Đông đường QL.10 bao gồm một phần nhỏ phường Lộc Hòa và phía Đông phường Mỹ Xá.

- 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.

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

CTR đô thị phải được phân loại tại nguồn thải thành các chất hữu cơ và vô cơ trước khi thu gom, vận chuyển đến khu xử lý CTR của thành phố, 100% chất thải rắn được thu gom và xử lý theo quy định.

Nâng cấp nhà máy xử lý chất thải rắn Lộc Hòa, tổng công suất 800 tấn/ngày, quy mô diện tích khoảng 23ha với công nghệ xử lý hiện đại đảm bảo tiêu chuẩn môi trường.

Đối với các nghĩa trang hiện có trong phạm vi nội thành từng bước, có lộ trình dời chôn cất mới (hung táng) tại các nghĩa trang hiện có, chỉ tiếp nhận mộ

cát táng, hỏa táng và tiến tới đóng cửa hoàn toàn các nghĩa trang trong nội thành, cải tạo, trồng thêm cây xanh. Thành phố sẽ tiếp tục sử dụng nghĩa trang Thanh Bình.

#### 8.4. Hệ thống cấp nước

Chọn nguồn nước sông Hồng và sông Đào là nguồn cấp nước sinh hoạt và sản xuất cho toàn thành phố Nam Định hiện nay và tương lai.

##### 8.4.1. Nguồn cấp nước sạch

- Nhà máy nước thành phố Nam Định công suất hiện có: 75.000 m<sup>3</sup>/ngđ, cấp nước cho phân khu III: 10.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nhà máy nước Tân Đệ công suất dự án: 26.000 m<sup>3</sup>/ngđ, cấp nước cho phân khu III: 14.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- 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 đến và Nhà máy nước thành phố Nam Định. Nguồn nước không áp: Lấy từ sông Đào và sông Hồng.

- Trụ cấp nước cứu hỏa: Xây dựng bổ sung khoảng 50 trụ dọc theo các tuyến đường chính.

#### 8.5. Hệ thống cấp điện

- Xây dựng mới và nâng cấp các trạm biến áp hiện có, đáp ứng đủ nhu cầu phát triển tương lai. 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.

- Nguồn điện: Theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nam Định và quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Nam Định trạm 110/22kV Mỹ Lộc sẽ được nâng công suất giai đoạn 2021-2025 với công suất 2x40MVA, trạm 110kV Mỹ Xá sẽ được nâng công suất giai đoạn 2021-2025 đạt 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 với nhau.

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

- Xây dựng, phát triển hạ tầng băng rộng chất lượng cao; ưu tiên triển khai tại các khu công nghiệp, khu đô thị mới,... nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng dịch vụ của người dân, doanh nghiệp.

- 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 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 tại các khu vực lǎm sǒng.

- Xây dựng mới trạm thu phát sǒng 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. Sử dụng chung cơ sở hạ tầng cột ăng ten giữa các doanh nghiệp.

## 9. Giải pháp bảo vệ môi trường

Thực hiện đồng bộ các giải pháp quản lý, kiểm soát và bảo vệ môi trường; Các giải pháp phòng ngừa và giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên, xã hội trong quá trình triển khai và thực hiện quy hoạch. Góp phần đảm bảo sự phát triển bền vững khu vực trong tương lai.

## 10. Các dự án ưu tiên đầu tư

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

- Dự án xây mới, cải tạo các công trình công cộng, trung tâm văn hóa, thể dục thể thao của từng tiểu khu.

- Dự án xây mới các khu công viên cây xanh mặt nước. Cải tạo khu vực hành lang bảo vệ sông Vĩnh Giang.

- Dự án bồi thường GPMB phục vụ tái định cư tại các khu vực cải tạo mở rộng đường QL.21, QL.38B.

- Dự án xây dựng tổ hợp công trình dịch vụ thương mại cao tầng điểm nhấn vòng xuyên siêu thị Go.

- Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới phía Tây Bắc vành đai 1. Khu đô thị mới dịch vụ hỗn hợp phía bắc QL.21B

- Dự án xây dựng các bãi đỗ xe tại các khu vực dân cư hiện hữu; các bãi đỗ xe công cộng tại các khu đô thị mới.

- Hoàn thiện tuyến đường gom vành đai 1 qua địa bàn đảm bảo quy mô mặt cắt xác định theo điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố.

- Dự án cải tạo mạng lưới cấp đường phân khu vực.

- Dự án đầu tư xây dựng các trạm xử lý nước thải đô thị; nâng cấp cải tạo hệ thống thoát nước.

- Hoàn thiện đầu tư ngầm hóa hệ thống Kênh Gia.

- Xây dựng trung tâm hỗn hợp thương mại, trung tâm Logistics khu vực đại lộ Thiên Trường.

- Đề án quản lý môi trường, hành lang bảo vệ môi trường sông Vĩnh Giang; hành lang bảo vệ môi trường của Khu công nghiệp Hòa Xá.

- Xây dựng cụm công nghiệp phát triển mới về phía Nam ranh giới.

- Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật khung cho các dự án phát triển khu đô thị mới tại khu vực phía Tây Bắc vành đai 1 thuộc phường Lộc Hòa.

## 10.2. Giải pháp thực hiện

- Công bố, công khai Quy hoạch phân khu III (phía Tây) trên địa bàn thành phố Nam Định 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.

## 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 III (phía Tây) trên địa bàn thành phố Nam Định” 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 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.

- 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.

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 Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thành phố Nam Định và các đơn vị liên quan rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch được duyệt.

12.4. Các sở, ngành, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện quy hoạch được duyệt đảm bảo quy định của pháp luật.

**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 thành phố Nam Định và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 2;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VP1, VP5.

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

**Hà Lan Anh**