

Số: **2152/QĐ-UBND**

Nam Định, ngày **03 tháng 10 năm 2018**

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000)  
hai bên tuyến đường dẫn cầu Tân Phong đến năm 2025**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17/6/2009;

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ của đồ án và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 2084/QĐ-TTg ngày 22/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Nam Định đến năm 2025;

Căn cứ Thông báo số 115/TB-UBND ngày 15/6/2016 của UBND tỉnh Nam Định về việc lập Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) hai bên tuyến đường dẫn cầu Tân Phong;

Căn cứ Quyết định số 1409/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) hai bên đường dẫn cầu Tân Phong đến năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 09/NQ-HĐND ngày 06/7/2018 của HĐND tỉnh thông qua Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) hai bên tuyến đường dẫn cầu Tân Phong đến năm 2025;

Xét văn bản số 177/SXD-QH ngày 25/9/2018 của Sở Xây dựng về việc thẩm định hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) hai bên tuyến đường dẫn cầu Tân Phong đến năm 2025;

Xét đề nghị tại Tờ trình số 63/TTr-SXD ngày 25/9/2018 của Sở Xây dựng,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) hai bên tuyến đường dẫn cầu Tân Phong đến năm 2025, với nội dung sau:

## **1. Phạm vi, ranh giới, quy mô, tính chất khu vực lập quy hoạch phân khu:**

### **1.1. Vị trí, ranh giới:**

Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch gồm 2 khu vực phía Bắc và phía Nam sông Đào, kết nối bởi cầu Tân Phong:

- Khu vực phía Bắc sông Đào thuộc xã Mỹ Tân - huyện Mỹ Lộc, cụ thể:

+ Phía Bắc giáp Quốc lộ 10;

+ Phía Nam giáp sông Đào;

+ Phía Đông giáp sông Hồng, cầu Tân Đệ;

+ Phía Tây giáp sông Đào, khu đô thị mới Mỹ Trung.

- Khu vực phía Nam sông Đào thuộc toàn bộ địa phận xã Nam Mỹ và một phần xã Điền Xá - huyện Nam Trực, cụ thể:

+ Phía Bắc giáp xã Nam Phong - Thành phố Nam Định;

+ Phía Nam giáp xã Nam Toàn - huyện Nam Trực;

+ Phía Đông giáp sông Hồng;

+ Phía Tây giáp xã Nam Toàn - huyện Nam Trực, xã Nam Vân - Thành phố Nam Định.

### **1.2. Quy mô:**

- Quy mô diện tích lập quy hoạch là 810 ha.

Trong đó:

+ Phần diện tích thuộc địa phận xã Mỹ Tân là 240 ha.

+ Phần diện tích thuộc toàn bộ xã Nam Mỹ (433 ha) và một phần xã Điền Xá (137 ha).

- Quy mô dân số:

+ Hiện trạng dân số khu vực quy hoạch khoảng 11.000 người.

+ Năm 2025: Tổng dân số khu vực quy hoạch là 25.000 người.

### **1.3. Thời hạn quy hoạch: Đến năm 2025.**

### **1.4. Tính chất phát triển:**

- Khu vực phát triển khu đô thị mới phía Nam sông Đào (khu đô thị mới và các chức năng đô thị cấp vùng).

- Khu vực phát triển các chức năng sinh thái gắn với cảnh quan ven sông và làng nghề truyền thống.

- Khu vực có kết nối đường bộ quan trọng, đa dạng trong tổng thể không gian thành phố và khu vực bờ Nam sông Đào.

- Cửa ngõ phía Đông Bắc và Đông Nam thành phố.
- Đầu mối giao thông đường thủy thành phố.

## 2. Cơ cấu sử dụng đất:

### 2.1. Định hướng phát triển không gian:

Toàn bộ khu vực quy hoạch chia làm 4 phân khu.

**Bảng quy hoạch phân khu**

STT	Tên phân khu	Tính chất	Diện tích (ha)
1	Phân khu 1 - Phía Tây trực QL21B thuộc địa phận xã Nam Mỹ	Trung tâm chính trị, hành chính, dịch vụ của xã Nam Mỹ	149,0
2	Phân khu 2 - Phía Đông xã Nam Mỹ và phía Bắc xã Điền Xá giáp sông Hồng	Dịch vụ, kho tàng, nông nghiệp sinh thái	228,7
3	Phân khu 3 - Khu vực phía Nam xã Nam Mỹ và phía Bắc xã Điền Xá	Dịch vụ, nông nghiệp, du lịch	192,3
4	Phân khu 4 - Khu vực phía Bắc sông Đào - thuộc xã Mỹ Tân	Dịch vụ, du lịch	240
	<b>Tổng</b>		<b>810</b>

### 2.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Toàn bộ khu vực quy hoạch chia làm 17 loại đất

**Bảng tổng hợp sử dụng đất**

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ tổng hợp	60,2	7,43
2	Đất công trình công cộng	22,2	2,74
3	Đất cơ quan	1,1	0,14
4	Đất y tế	0,6	0,07
5	Đất trường học	7,4	0,91
6	Đất làng xóm	204,55	25,24
7	Đất ở mới	86,8	10,72
8	Đất hỗn hợp	19,5	2,41
9	Đất nông nghiệp sinh thái	93,7	11,57
10	Sông hồ, mặt nước	81,1	10,01
11	Đất tôn giáo	3,3	0,41
12	Đất cây xanh - TĐTT	46,95	5,80
13	Đất nghĩa trang	9,2	1,14
14	Đất hạ tầng kỹ thuật	6,4	0,79

15	Đất kho tàng	6,3	0,78
16	Đất giao thông	159,2	19,65
17	Đất quân sự	1,5	0,19
	<b>Tổng</b>	<b>810,0</b>	<b>100</b>

### **3. Giải pháp tổ chức không gian:**

#### **3.1. Tổ chức hệ thống hạ tầng xã hội:**

Hệ thống hạ tầng xã hội bao gồm:

- Trung tâm hành chính;
- Các trung tâm thương mại, dịch vụ;
- Trung tâm giáo dục đào tạo;
- Trung tâm y tế;
- Trung tâm văn hoá - thể thao;
- Trung tâm dịch vụ, giải trí phục vụ du lịch;
- Trung tâm công viên, cây xanh.

#### **3.2. Định hướng không gian chiều cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất:**

- Khu thương mại dịch vụ: Tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng 40-70%, hệ số sử dụng đất 6-10,5 lần.

- Khu ở:

+ Đối với khu làng đô thị hóa và các khu xen kẽ: Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng 75-100%, hệ số sử dụng đất 3,75-5 lần.

+ Khu đô thị mới: Tầng cao xây dựng tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng 75-95%, hệ số sử dụng đất 5,25-6,65 lần.

- Khu công cộng:

+ Trụ sở cơ quan, y tế: Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

+ Trường học: Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 2 lần.

+ Các công trình nhà văn hoá cấp thôn, xóm: Tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 0,8 lần.

+ Các khu công cộng khác (các khu quy hoạch mới): Tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 6 lần.

- Khu kho tàng: Tầng cao xây dựng tối đa 1,5 tầng, mật độ xây dựng tối đa cho phép 60%, hệ số sử dụng đất 0,9 lần.

- Khu công viên cây xanh công cộng: Tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%, hệ số sử dụng đất 0,05 lần.

#### **4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

##### **4.1. Định hướng phát triển hệ thống giao thông:**

###### **4.1.1. Giao thông đối ngoại:**

- QL21: Quy hoạch mở rộng nền đường lên 21m (5m+5,5m+5,5m+5m).
- Đường Đặng Xuân Bảng (QL21 cũ): Quy hoạch mở rộng nền đường lên 30m (6m+7,5m+3m+7,5m+6m).
- QL10: là trục quốc lộ mặt cắt điển hình 67m, có đường gom hai bên (theo quy hoạch chung thành phố Nam Định).
- QL21B: Là trục giao thông xuyên suốt từ Bắc xuống Nam khu vực nghiên cứu, quy hoạch với 3 loại mặt cắt:
  - + Mặt cắt đoạn có đường điện 110kV - thuộc địa phận xã Nam Mỹ, quy mô mặt cắt ngang 56m, có dải phân cách 16m (5m+15m+16m+15m+5m).
  - + Mặt cắt đoạn qua khu dân cư cũ - thuộc địa phận xã Nam Mỹ, quy mô mặt cắt ngang 43m, có dải phân cách 3m (5m+15m+3m+15m+5m).
  - + Mặt cắt đoạn qua phía Bắc khu vực quy hoạch thuộc địa phận xã Mỹ Tân, quy mô mặt cắt ngang 37m, có dải phân cách 3m (5m + 12m + 3m + 12m + 5m).

###### **4.1.2. Giao thông đối nội:**

- Đường trục chính đô thị: Quy mô mặt cắt rộng từ 25m÷45m. Các tuyến này được thiết kế với các tiêu chuẩn đô thị loại I
- Đường khu vực đô thị: Quy mô mặt cắt từ 13m÷21m. Các tuyến này cũng được thiết kế theo tiêu chuẩn đô thị loại I.

###### **4.1.3. Công trình đầu mối giao thông:**

Quy hoạch các bãi đỗ xe tĩnh tại trung tâm các phân khu (quy mô từ 1.500 m<sup>2</sup> đến 3.000 m<sup>2</sup>).

##### **4.2. Giải pháp thiết kế cao độ nền:**

Cao độ nền xây dựng của khu vực quy hoạch được khống chế như sau:

- + Khu vực thuộc một phần xã Mỹ Tân - phía Bắc sông Đào: Cao độ nền xây dựng  $\geq +2,5m$ .
- + Khu vực xã Nam Mỹ và một phần xã Điền Xá - phía Nam sông Đào: Cao độ nền xây dựng  $\geq + 2,8m$ .
- + Đối với khu vực dân cư làng xóm có cao độ nền  $\geq + 2,0m$  giữ nguyên địa hình tự nhiên.

##### **4.3. Thoát nước mưa:**

Khu vực quy hoạch định hướng phân chia thành 6 lưu vực thoát nước mưa:

- Khu vực phía Bắc sông Đào - thuộc một phần xã Mỹ Tân: Chia làm 2 lưu vực thoát về kênh T3-11.

- Khu vực phía Nam sông Đào - thuộc địa phận xã Nam Mỹ và một phần xã Điền Xá: Chia làm 4 lưu vực thoát về sông Châu Thành.

#### **4.4. Quy hoạch cấp nước:**

Quy hoạch xây dựng mới 1 nhà máy nước sạch công suất 26.000 m<sup>3</sup>/ngày vị trí gần đê Hữu Hồng thuộc xóm Tân Đệ, xã Mỹ Tân, nguồn nước thô lấy từ sông Hồng. Khi nhà máy được đầu tư xây dựng sẽ cung cấp phục vụ cho các khu chức năng mới trong khu vực quy hoạch.

#### **4.5. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

##### **4.5.1. Thoát nước thải:**

- Giai đoạn 2018-2020:

Khu vực quy hoạch được chia làm 5 lưu vực thoát nước thải, trong đó:

+ Khu vực phía Bắc sông Đào - thuộc một phần xã Mỹ Tân: Chia làm 2 lưu vực thoát nước thải về các trạm xử lý số 1, 2.

+ Khu vực phía Nam sông Đào - thuộc địa phận xã Nam Mỹ và một phần xã Điền Xá: Chia làm 3 lưu vực thoát nước thải về các trạm xử lý số 3, 4, 5.

- Giai đoạn 2021 - 2030:

Toàn bộ thoát về các nhà máy xử lý nước thải chung của thành phố.

\* Nước thải sau khi xử lý đạt giá trị C, cột A của QCVN 14: 2008/BTNMT sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa.

##### **4.5.2. Vệ sinh môi trường:**

- Chất thải rắn (CTR):

+ Đến năm 2025 tỷ lệ thu gom CTR đạt trên 90% và được phân loại tại nguồn.

+ Quy hoạch 04 điểm trung chuyển CTR tại vị trí trong các khu cây xanh tập trung trong các phân khu.

+ CTR sinh hoạt, CTR công nghiệp, CTR y tế sau khi thu gom được chuyển đến xử lý tại khu xử lý CTR tập trung của Thành phố ở xã Lộc Hoà.

- Nghĩa trang:

+ Toàn bộ các nghĩa trang nhân dân trong khu vực quy hoạch được rà soát, quy hoạch các hành lang cây xanh cách ly hoặc được công viên hoá để đảm bảo mỹ quan cũng như môi trường khu vực.

+ Quy hoạch mở rộng 02 nghĩa trang nhân dân tập trung tại xã Nam Mỹ và khu vực thôn Lã Điền - xã Điền Xá.

#### **4.6. Hệ thống cấp điện:**

- Đường điện 110kV:

Đối với khu vực phía Nam sông Đào:

Di chuyển đường điện 110kV theo trục QL21B hạn chế cắt qua các khu đất dịch vụ hai bên đường và vẫn đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định của ngành điện lực. Đường điện 110kV dự kiến di chuyển đi dọc theo dải phân cách rộng 16m giữa làn đường phố gom và làn đường chính.

Đối với các đoạn tuyến đường dây 110kV không di chuyển đường điện về phía đường gom: Nâng cao tỉnh không các khu vực chưa đảm bảo tỉnh không theo quy định.

Đối với khu vực phía Bắc sông Đào: Nâng cao tỉnh không các khu vực chưa đảm bảo tỉnh không theo quy định.

- Đường điện trung thế: Quy hoạch bổ sung và nâng công suất các trạm biến áp hiện trạng đảm bảo đủ cung cấp nhu cầu phụ tải cho toàn khu quy hoạch.

### **5. Giải pháp bảo vệ môi trường:**

- Kiểm soát ô nhiễm các khu vực phát triển; xử lý các cơ sở gây ô nhiễm, xử lý triệt để chất thải rắn, lỏng, khí. Đảm bảo chất lượng không khí trong lành; phục hồi môi trường nước các dòng sông ô nhiễm, cải thiện chất lượng nguồn nước.

- Cải thiện và sử dụng bền vững tài nguyên đất; giảm thiểu tai biến môi trường, hạn chế thiên tai, ngập lụt.

- Bảo vệ cảnh quan môi trường thiên nhiên.

### **6. Các dự án ưu tiên, thu hút đầu tư:**

- Cấm mốc lộ giới các tuyến đường theo quy hoạch đặc biệt là tuyến đường dẫn cầu Tân Phong.

- Xây dựng kè và tuyến đường giao thông hai bên sông Châu Thành.

- Xây dựng tuyến đường ven đê sông Hồng (địa phận xã Điền Xá).

- Xây dựng tuyến đường gom hai bên đường dẫn cầu Tân Phong.

- Xây dựng các khu dịch vụ thương mại, kho tàng, bến bãi: Chợ đầu mối của thành phố, hệ thống các khu dịch vụ thương mại tổng hợp ven trục đường dẫn cầu Tân Phong,... để sử dụng đất đai một cách có hiệu quả.

- Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng phục vụ du lịch tại đền Cây Quế.

- Nâng cấp các trục đường hiện có để đảm bảo tiêu chuẩn đường đô thị.

- Cứng hoá các đoạn đê bồi thuộc địa phận xã Mỹ Tân.

- Xây dựng cảng sông Nam Định.

- Xây dựng tuyến đường kết nối QL21 ra cảng sông Nam Định.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thiết yếu.

- Xây dựng các công trình công cộng: Trường học, văn hoá, thể thao, y tế, công viên - cây xanh và các công trình công cộng khác.

## 7. Tổ chức thực hiện:

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND huyện Nam Trực, UBND huyện Mỹ Lộc và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt để cho các cơ quan, tổ chức và nhân dân biết để triển khai thực hiện.

- UBND huyện Nam Trực, UBND huyện Mỹ Lộc có trách nhiệm kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và 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, Giám đốc các cơ quan: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND các huyện: Nam Trực, Mỹ Lộc và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

### Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Lưu: Vp1, Vp5/

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC



Ngô Gia Tự