

Số: 282/QĐ - UBND

TP. Nam Định, ngày 23 tháng 7 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1:500 khu đô thị mới
phía nam sông Đào, thành phố Nam Định

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 do Quốc hội Nước
Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ban hành;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 22/11/2011 của Chính Phủ về việc
quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ quyết định số 4968/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 của UBND thành phố
Nam Định về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu TĐC phục vụ
GPMB các dự án phía Nam Sông Đào, thành phố Nam Định (giai đoạn 1);

Căn cứ thông báo số 290/TB-UBND ngày 30/11/2015 của UBND tỉnh Nam
Định về việc đồng ý giao UBND thành phố Nam Định lập báo cáo đề xuất chủ
trương đầu tư dự án Xây dựng khu đô thị mới phía Nam sông Đào;

Căn cứ ý kiến chỉ đạo của Thường trực HĐND tỉnh tại văn bản số:
113/HĐND-TT ngày 31/5/2017 của thường trực hội đồng nhân dân tỉnh Nam Định
về việc cho ý kiến về chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng khu đô thị mới phía Nam
sông Đào, thành phố Nam Định;

Căn cứ Biên bản số 411/BB-SKH&ĐT ngày 28/4/2017 của Sở Kế hoạch và
Đầu tư tỉnh Nam Định về Hội nghị thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư
dự án Xây dựng khu đô thị mới phía Nam sông Đào, thành phố Nam Định;

Căn cứ văn bản số 693/SXD-QH ngày 21/6/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Nam
Định về việc ý kiến thống nhất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
khu TĐC phục vụ GPMB các dự án phía Nam sông Đào, thành phố Nam Định
(giai đoạn 1);

Căn cứ Biên bản hội nghị thống nhất phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết
tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Nam sông Đào, thành phố Nam Định;

Xét đề nghị tại Tờ trình số 98/TTr-BQL ngày 18/7/2018 của Ban QL Đầu tư & Xây dựng và Báo cáo thẩm định số 30/TĐ-PQLĐT ngày 20/7/2018 của Phòng Quản lý đô thị Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1:500 khu đô thị mới phía nam sông Đào, thành phố Nam Định,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1:500 khu đô thị mới phía nam sông Đào, thành phố Nam Định với các nội dung sau:

1. Tên đồ án quy hoạch điều chỉnh: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Nam sông Đào, thành phố Nam Định.

2. Địa điểm xây dựng: Phường Cửa Nam, xã Nam Vân – TP. Nam Định.

3. Nội dung, lý do điều chỉnh:

3.1. Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh tên đồ án quy hoạch cho phù hợp với Thông báo số 290/TB-UBND ngày 30/11/2015 của UBND tỉnh Nam Định về việc lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư xây dựng khu đô thị mới phía Nam sông Đào.

- Điều chỉnh ranh giới dự án khu vực giáp dân cư cũ đường Vũ Hữu Lợi, thôn Phong Lộc và vị trí đường N1-2, N4-7, N4-A.

- Điều chỉnh vát góc lô đất theo tiêu chuẩn.

- Điều chỉnh chủng loại cống, bổ sung quy hoạch hào kỹ thuật theo kết luận của Thường trực UBND tỉnh tại Văn bản số 411/BB-SKH&ĐT ngày 28/4/2017 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nam Định về Hội nghị thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự Xây dựng khu đô thị mới phía Nam sông Đào, thành phố Nam Định.

- Điều chỉnh chủng loại đường ống cấp nước; hệ thống điện chiếu sáng; số lượng, vị trí trạm biến áp theo hiệp y với các cơ quan quản lý vận hành.

- Bổ sung trạm xử lý nước thải, đất nhà ở xã hội

3.2. Lý do điều chỉnh:

- Theo quy hoạch được duyệt, ranh giới dự án tính đến tim tuyến đường N1-2, N4-7, N4-A và khu vực giáp dân cư cũ đường Vũ Hữu Lợi, thôn Phong Lộc lấy 1 phần đất dân cư hiện hữu để xây dựng hệ thống cống thoát nước. Để đảm bảo an toàn giao thông, mỹ quan đô thị và giảm ảnh hưởng đến khu dân cư cũ cần điều chỉnh lại ranh giới dự án.

- Theo quy hoạch được duyệt, một số nội dung chưa phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành như vát góc lô đất, chủng loại ống cấp nước, đường dây cấp điện, trạm biến áp ... Vì vậy, đề nghị điều chỉnh cho phù hợp với quy định hiện hành.

- Điều chỉnh chủng loại cống, bổ sung quy hoạch hào kỹ thuật theo kết luận của Thường trực UBND tỉnh tại Văn bản số 411/BB-SKH&ĐT ngày 28/4/2017.

- Bổ sung quy hoạch trạm xử lý nước thải đảm bảo nước sau xả thải đạt cột A theo Quy chuẩn 14:2008/BTNMT.

- Bổ sung đất nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở xã hội; Nghị định 100/2015/NĐ-CP.

4. Quy mô đất đai và cơ cấu sử dụng điều chỉnh:

- Tổng diện tích đất quy hoạch đã được duyệt: **489.300 m²**.
- Tổng diện tích đất quy hoạch điều chỉnh: **499.927 m²**.
- Cơ cấu sử dụng đất quy hoạch điều chỉnh theo bảng sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích XD theo quy hoạch điều chỉnh (m ²)	Diện tích XD theo quy hoạch được duyệt (m ²)	Tăng, giảm (m ²)
1	Đất công trình công cộng + đất TT thương mại	67.292	67.504	-212
1.1	Đất công trình công cộng + đất TT thương mại	19.574	19.609	-35
1.2	Nhà văn hóa	2.325	2.322	3
1.3	Đất cơ quan	14.660	14.840	-180
1.4	Trường học, nhà trẻ mẫu giáo	30.733	30.733	0
2	Đất ở	172.464	172.938	-474
2.1	Đất nhà ở biệt thự (BT)	24.123	24.145	-22
2.2	Nhà ở liên kế (nhà ở chia lô - CL)	97.310	76.696	20.614
2.3	Đất tái định cư		56.812	-56.812
2.4	Nhà ở xã hội	35.652		35.652
2.5	Nhà ở kết hợp dịch vụ (DV)	15.379	15.285	94
3	Đất cây xanh mặt nước	39.488	43.901	-4.413
3.1	Đất cây xanh, công viên	30.142	34.557	-4.415
3.2	Đất vườn hoa, khuôn viên	2.585	2.583	2
3.3	Đất mặt nước	6.761	6.761	0
4	Đất hạ tầng kỹ thuật, bãi xe	10.325	5.873	4.452
4.1	Bãi xe	1.272	4.280	-3.008
4.2	Khu xử lý nước thải	8.062	594	7.468
4.3	Điểm thu gom rác	991	999	-8
5	Đất nghĩa địa hiện có	6.429	6.429	0
6	Đất giao thông	203.929	192.655	11.274
	Tổng diện tích	499.927	489.300	10.627

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Giao thông:

Phần quy hoạch giao thông chỉ thay đổi diện tích đất giao thông do thay đổi ranh giới dự án (như phân thuyết minh trên).

Các chỉ tiêu kỹ thuật và các thông số khác giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

5.2. San nền:

Quy hoạch san nền giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt chỉ điều chỉnh cao độ san nền tại các vị trí giao cắt với đường Vũ Hữu Lợi theo cao độ hiện trạng tuyến đường.

5.3. Hệ thống thoát nước mặt:

Hệ thống thoát nước mưa về hướng tuyến, các chỉ tiêu được thiết kế theo quy hoạch được duyệt, tuy nhiên điều chỉnh lại chủng loại công thoát nước theo văn bản số 411/BB-SKH&ĐT ngày 28/4/2017 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nam Định; thay thế công hộp bằng công tròn có tiết diện tương đương.

Bổ sung công thoát nước chung sau khu dân cư mặt đường Vũ Hữu Lợi bằng công hộp B400.

5.4. Hệ thống hào kỹ thuật

Bổ sung quy hoạch hệ thống hào kỹ thuật theo văn bản số 411/BB-SKH&ĐT ngày 28/4/2017 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nam Định.

5.5. Hệ thống thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải về hướng tuyến, các chỉ tiêu được thiết kế theo quy hoạch được duyệt, tuy nhiên điều chỉnh lại chủng loại công thoát nước tại một số vị trí cho phù hợp và bổ sung tuyến công để kết nối với hệ thống thoát nước về trạm xử lý nước thải.

Bổ sung trạm xử lý nước thải đảm bảo nước sau xả thải đạt cột A theo Quy chuẩn 14:2008/BTNMT.

5.6. Hệ thống cấp nước sinh hoạt:

Hệ thống cấp nước sinh hoạt về cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:500 được duyệt chỉ điều chỉnh một số nội dung như sau:

+ Thay đổi một số tiết diện đường ống cấp chính đáp ứng yêu cầu cấp nước cho hệ thống cứu hỏa (đường ống cấp nước cho họng cứu hỏa có tiết diện tối thiểu D100).

+ Thay đổi vật liệu sử dụng cho đường ống cấp chính từ ống gang sang ống nhựa HDPE, hệ thống ống cấp chính được đi trong hào kỹ thuật, hệ thống cấp nhánh được chôn ngoài hào, ống qua đường lòng ống thép.

5.7. Điện sinh hoạt:

Bố trí 11 trạm biến áp 22/0,4KV gồm T1: 560KVA; T2: 630KVA; T3: 560KVA; T4: 560KVA; T5: 560kVA; T6: 630KVA; T7: 630KVA; T8: 560KVA; T9: 400KVA; T10: 500KVA; T11: 630KVA cấp điện cho toàn bộ khu vực.

Để đảm bảo an toàn và mỹ quan cho đường phố, phù hợp với khu phố hiện đại, đặc biệt là Khu đô thị, các trạm biến áp 22/0,4kV sử dụng loại trạm biến áp kiểu kín trọn bộ đặt ngoài trời (kiểu container-kios). Đây là một loại trạm biến áp có nhiều ưu điểm so với trạm biến áp kiểu xây: trạm có kết cấu gọn nhẹ, lắp đặt thuận tiện và dễ dàng, diện tích chiếm đất ít có thể lắp đặt ngay trên vỉa hè của đường phố, nhưng không ảnh hưởng đến không gian kiến trúc, vẫn đảm bảo được các tính năng cung cấp điện, an toàn vận hành và độ bền cao.

+ Điểm đầu trung thế: Đầu nối từ đường dây trung thế 22KV lộ 475/E3.9 thuộc sự quản lý của Điện lực thành phố Nam Định thuộc Công ty Điện lực Nam Định. Tuyến dây 22kV hiện có chạy dọc đường Vũ Hữu Lợi và đường nhánh từ đường Đặng Xuân Bảng (Quốc lộ 21A) vào khu tương niệm đồng chí Lê Đức Thọ. Tuyến cáp đầu từ đường dây trung thế 22kV về các trạm biến áp trong khu đô thị sử dụng cáp đồng chôn ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W(3x120)mm²-24KV, Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W (3x95)mm²-24KV cấp được luôn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE Φ165/120 chôn ngầm (các đoạn cáp đi cắt qua đường luôn trong ống kẽm Φ 120) trong đất dẫn nguồn điện cấp cho các trạm biến áp 22/0,4KV nằm trong khu vực dự án. Để tạo điểm đầu nối điện 22KV, tại hè trái tuyến đường Vũ Hữu Lợi bố trí lắp dựng các cột đường dây 22KV dẫn dây vượt đường. Tại các cột này được bố trí lắp đặt bộ chống sét van và cầu dao phân đoạn đầu nhánh để bảo vệ và đóng cắt cho tuyến cáp ngầm 24KV cấp nguồn cho các trạm biến áp thuộc dự án. Tuyến cáp 24KV số 1 dự kiến đầu từ cột đầu số 05 lộ 475/E3.9 cấp điện cho các trạm biến áp T1, T6, T7, T8, T9, T10, T11; Tuyến cáp 24KV số 2 dự kiến đầu từ cột đầu số 15 lộ 475/E3.9 cấp điện cho các trạm biến áp T2, T3, T4, T5; bố trí đầu nối liên lạc tại trạm T2 và T7.

+ Hệ thống cấp điện hạ thế 380/220V cho các phụ tải được điều chỉnh phù hợp với công suất tiêu thụ

5.8. Hệ thống chiếu sáng đường phố:

Hệ thống chiếu sáng đường phố về cơ bản tuân theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:500 được duyệt chỉ điều chỉnh một số nội dung như sau:

- Cấp cấp điện cho hệ thống các đèn sử dụng cáp đồng chôn ngầm 1kV loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-(3*16+1*10)mm², (3*10+1*6)mm² (tuỳ theo công suất, khoảng cách tuyến đèn) kèm dây đồng trần mềm M10mm² để đầu nối tiếp địa liên hoàn.

- Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ các lộ ra hạ áp của trạm biến áp khu vực gần nhất. Cấp nguồn đến các tủ chiếu sáng sử dụng cáp đồng chôn ngầm 1kV loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W (3*25+1*16)mm².

- Hệ thống đèn chiếu sáng sử dụng bộ đèn led DAY LIGHT IP65: 170W; cột đèn sân vườn sử dụng kiểu Banian-X/Ruby.

6. Các nội dung khác:

Các nội dung không đề cập giữ nguyên theo Quyết định số 4968/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 của UBND thành phố Nam Định về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu TĐC phục vụ GPMB các dự án phía Nam Sông Đào, thành phố Nam Định (giai đoạn 1).

Điều 2.

Giao Phòng quản lý đô thị phối hợp với UBND phường Cửa Nam, UBND xã Nam Vân, Ban QL Đầu tư & Xây dựng tổ chức công khai quy hoạch theo quy định để tổ chức thực hiện; lưu giữ hồ sơ và thực hiện các công tác quản lý theo quy định.

Giao UBND phường Cửa Nam, UBND xã Nam Vân kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch.

Giao Ban QL Đầu tư & Xây dựng phối hợp với các bên liên quan tổ chức cắm mốc giới đồ án quy hoạch ngoài thực địa theo quy định.

Điều 3. - Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

- Chánh văn phòng HĐND-UBND Thành phố; Thủ trưởng các đơn vị: Ban QL Đầu tư & Xây dựng Thành phố, Phòng QL đô thị Thành phố, Phòng Tài Nguyên Môi Trường Thành phố, UBND phường Cửa Nam, UBND xã Nam Vân và các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: 

- Như Điều 3;
- Lưu VT; ĐT.

CHỦ TỊCH



Lê Quốc Chính