

Số: 2963/QĐ-UBND

TP.Nam Định, ngày 15 tháng 8 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án xây dựng trụ sở văn phòng và khu dịch vụ thương mại tại phường Lộc Vượng, thành phố Nam Định của Công ty cổ phần 519

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ 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 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng;

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

Căn cứ 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 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01/2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/12/2022 của Bộ Xây dựng về Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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 1101/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt quy hoạch phân khu phường Thống Nhất, Lộc Vượng trên địa bàn thành phố Nam Định;

Căn cứ Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Xây dựng trụ sở văn phòng và khu dịch vụ thương mại tại phường Lộc Vượng, thành phố Nam Định;

Căn cứ Quyết định số 1329/QĐ-UBND ngày 5/7/2023 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án Xây dựng trụ sở văn phòng và khu dịch vụ thương mại tại phường Lộc Vượng, thành phố Nam Định;

Căn cứ Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 của UBND thành phố Nam Định về việc thành lập Hội đồng thẩm định điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng Dự án: Xây dựng trụ sở văn phòng và khu dịch vụ thương mại tại phường Lộc Vượng, thành phố Nam Định;

Căn cứ văn bản số 1598/SXD-QH ngày 08/8/2023 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về hồ sơ điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án xây dựng trụ sở văn phòng và khu dịch vụ thương mại tại phường Lộc Vượng, thành phố Nam Định của Công ty cổ phần 519;

Xét đề nghị tại tờ trình số 177/TTr-CTy ngày 17/7/2023 của Công ty cổ phần 519;

Xét thông báo số 65/TĐ-P.QLĐT ngày 9/8/2023 của Phòng Quản lý đô thị về việc Thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án xây dựng trụ sở văn phòng và khu dịch vụ thương mại tại phường Lộc Vượng, thành phố Nam Định của Công ty cổ phần 519;

Theo đề nghị tại tờ trình số 123 /TTr-PQLĐT ngày 09/8/2023 của Phòng Quản lý đô thị thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án xây dựng trụ sở văn phòng và khu dịch vụ thương mại tại phường Lộc Vượng, thành phố Nam Định của Công ty cổ phần 519, và đề nghị tại văn bản số 912/VP-ĐT ngày 15/8/2023 của Văn phòng HĐND-UBND thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án xây dựng trụ sở văn phòng và khu dịch vụ thương mại tại phường Lộc Vượng, thành phố Nam Định của Công ty cổ phần 519 với các nội dung chủ yếu sau:

I. Tên đề án: Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án xây dựng trụ sở văn phòng và khu dịch vụ thương mại tại phường Lộc Vượng, thành phố Nam Định của Công ty cổ phần 519.

II. Địa điểm quy hoạch: phường Lộc Vượng, thành phố Nam Định.

III. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần 519.

IV. Đơn vị lập đề án: Công ty CPXD và tư vấn xây dựng Nam Định

V. Nội dung quy hoạch:

1. Vị trí, phạm vi, ranh giới, quy mô, tính chất khu vực lập quy hoạch:

- Khu đất quy hoạch nằm tại phía Bắc phường Lộc Vượng – thành phố Nam Định, Tổng diện tích khu vực quy hoạch là: 5.302 m², Dự báo số lao động trong khu vực dự án là 20 người.

- Ranh giới khu đất được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc giáp QL10;
- + Phía Nam giáp khu dân cư;
- + Phía Đông giáp khu dân cư;
- + Phía Tây giáp đường hiện trạng;

- Tính chất:

+ Là khu vực Trụ sở văn phòng và khu dịch vụ thương mại có quy mô cấp khu vực, kết hợp giữa yếu tố hiện đại và truyền thống, phù hợp với tổng thể không gian chung của khu vực quanh QL10 nói chung và khu vực quanh Đền Trần nói riêng.

+ Là khu vực phát triển dịch vụ thương mại được đầu tư xây dựng đồng bộ, góp phần phát triển dịch vụ thương mại địa phương gắn liền với dịch vụ du lịch lễ hội của khu di tích lịch sử - văn hoá đền Trần.

2. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT

| STT | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ(%) |
|----------|---|-----------------------------|------------|
| I | Đất dự án | 5.302 | 100 |
| 1 | Đất xây dựng công trình | 1.589,4 | 29,98 |
| | - Đất xây dựng công trình chính (tính mật độ xây dựng) | 1.454,5 | 27,43 |
| | - Đất xây dựng nhà thường trực và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật | 134,9 | |
| 2 | Đất cây xanh mặt nước | 1.395,7 | 26,32 |
| 3 | Đất giao thông, bãi đỗ xe | 641,40 | 12,10 |

3. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Khu nhà hàng, nhà kho, cửa hàng được bố trí nằm tại khu vực mặt tiếp giáp với QL10, giáp công chính của khu vực để mọi đối tượng có thể tiếp cận một cách dễ dàng nhất, tạo hiệu ứng thị giác với các công trình có hình thái kiến trúc đẹp, thu hút tầm nhìn, thu hút thực khách, người tham gia các dịch vụ vui chơi, giải trí, ăn uống.

- Khu xây dựng trụ sở văn phòng: được bố trí tại phía Nam khu đất, gần khu vực cổng phụ và hệ thống nhà xe, bãi đỗ xe, đảm bảo thuận lợi cho việc quản lý hoạt động chung của toàn khu.

- Khu vui chơi giải trí được bố trí tại phía Nam khu đất, đảm bảo khoảng tiếp cận đồng đều giữa các khu vực trụ sở văn phòng, nhà hàng và khu sinh thái cây xanh, hồ nước.

- Khu kỹ thuật, phụ trợ (bao gồm: bể xử lý nước thải, nhà kỹ thuật PCCC, trạm điện, nhà máy bơm, phát, bãi đỗ xe ...) được bố trí tại gần ranh giới khu đất, ít ảnh hưởng nhất đến khu vực dịch vụ.

- Khu cây xanh, hồ nước, chòi nghỉ: được bố trí lệch về phía Đông khu đất để hình thành khu sinh thái cảnh quan riêng, ít chịu ảnh hưởng của các khu vực đông đúc như nhà hàng, khu vui chơi vừa tạo dựng cảnh quan cho toàn khu vừa tạo không gian nghỉ ngơi cho thực khách, du khách sau các hoạt động vui chơi, giải trí. Tại các khu vực còn lại bố trí cây xanh theo dạng kết hợp vừa tập trung vừa phân tán gắn với cảnh quan của từng công trình chính (nhà hàng, nhà kho và cửa hàng, trụ sở văn phòng)

- Bố trí 02 lối vào đầu nối với tuyến đường gom của QL10 và tuyến giao thông hiện có tại phía Tây khu đất.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Quy hoạch giao thông:

Thiết kế sân đường nội bộ theo hướng kết hợp giữa yếu tố đảm bảo tính liên hoàn về giao thông nội khu, kết nối thuận lợi với các trục giao thông bên ngoài đồng thời có phương án thiết kế theo yếu tố tạo điểm nhấn cảnh quan theo dạng đường dạo

4.2. Quy hoạch thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa được thoát ra kênh cấp 3 phía Bắc khu đất. Thiết kế hệ thống thoát nước mưa chạy dọc theo các trục đường quy hoạch. Hệ thống thoát nước mưa là rãnh thu nước mưa B300 và ống HDPE D200.

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải của khu vực quy hoạch bao gồm 1 bể xử lý nước thải và mạng lưới đường ống, ga thu nước thải từ các công trình trụ sở, công trình dịch vụ dẫn đến bể xử lý.

+ Bể xử lý nước thải được quy hoạch với công suất $5\text{m}^3/\text{ng.đ}$ nằm phía Tây Nam khu đất. Nước xử lý theo tiêu chuẩn sẽ được thoát ra cống thoát nước chạy dọc đường gom QL10 tại phía Bắc khu đất.

+ Để tiết kiệm đất và đơn giản trong quản lý vận hành, hệ thống cống thoát nước thải ở đây sẽ là hệ thống tự chảy, độ dốc dọc cống $i = 1/D$.

+ Các tuyến cống thoát nước thải được bố trí chủ yếu đi trên dải cây xanh, thảm cỏ, dọc theo các tuyến cống thoát nước thải bố trí các hố ga với khoảng cách trung bình $30\text{m} \div 50\text{m}$ nhằm thu nước và kiểm tra mạng lưới, các tuyến cống nước thải sử dụng cống tròn D400.

4.3. Quy hoạch thu gom và xử lý CTR

- Quy hoạch kho chứa rác tại phía Nam trụ sở văn phòng làm việc.

- Chất thải rắn sinh hoạt (CTR) từ các công trình, khu dịch vụ sẽ được phân loại riêng ngay trong từng công trình. Việc phân loại phải đảm bảo tách riêng CTR. Các CTR này được tập trung tại vị trí quy định trong từng công trình và được thu gom đưa về kho chứa rác.

- Đối với các tuyến đường trong khu đất sẽ bố trí các thùng rác công cộng để thu gom rác sinh hoạt do người lao động, thực khách, du khách xả ra. CTR từ các thùng này sẽ được thu gom định kỳ đưa về kho chứa rác.

4.4. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện cấp cho khu đất quy hoạch dự kiến lấy từ đường dây trung thế của điện lực thành phố chạy dọc QL10.

- Xây dựng mới đường điện trung thế 22kV chạy dọc ranh giới phía Tây khu vực quy hoạch kết nối đến trạm biến áp quy hoạch và 1 trạm biến áp phía Tây Nam khu đất quy hoạch (công suất 180kVA/22-0,4kV) cung cấp điện cho các công trình trong khu đất quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống điện sản xuất, sinh hoạt và chiếu sáng bằng các đường dây cáp ngầm hạ áp.

4.5. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực dự án được đầu nối từ hệ thống cấp nước thành phố hiện đang chạy dọc theo tuyến đường gom trục QL10

- Xây dựng hệ thống cấp nước sạch dọc theo các trục đường bằng các đường ống OD40 cấp nước đến từng công trình. Độ sâu đặt ống trung bình 0,7m (tính đến đỉnh ống). Tại các góc chuyển và trị trí van, tê, cút có bố trí gói đỡ BTCT.

- Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết. Các tuyến ống cấp nước được bố trí trên mặt bằng phù hợp với quy định so với các tuyến kỹ thuật ngầm khác.

- Hệ thống cấp nước cứu hoả cho khu vực dự án dự kiến là hệ thống cứu hoả áp lực thấp. Các họng cứu hoả sẽ được nghiên cứu bố trí cụ thể trong giai đoạn tiếp theo. Khi có cháy xảy ra, xe cứu hoả sẽ hút nước từ các trụ này để tiến hành cứu hoả. Ngoài ra có thể tận dụng nguồn nước từ hồ sinh thái để tiến hành cứu hoả khi có cháy xảy ra.

(Có hồ sơ chi tiết kèm theo)

5. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:

Đầu tư xây dựng đồng bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch để hình thành trụ sở văn phòng và khu dịch vụ thương mại.

Nguồn lực để thực hiện: Vốn chủ sở hữu, vốn vay và các nguồn vốn hợp pháp khác;

6. Tổ chức thực hiện:

Giao Phòng quản lý đô thị thành phố Nam Định phối hợp cùng UBND phường Lộc Vượng và các đơn vị liên quan tham mưu tổ chức công khai quy hoạch theo quy định.

Quy hoạch được duyệt tại Điều 1 là cơ sở pháp lý cho việc Quản lý xây dựng và tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo

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

Chánh Văn phòng HĐND- UBND thành phố; Thủ trưởng các đơn vị: Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường; UBND phường Lộc Vượng, Công ty cổ phần 519 và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Lãnh đạo UBND TP;
- Như điều 2;
- Lưu VT; ĐT.

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

Trần Huy Thành

