

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000)

xã Lộc Hòa, thành phố Nam Định 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 17/06/2009;

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 Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

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 tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ 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 2223/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 hai bên tuyến đường bộ mới Nam Định - Phủ Lý (đoạn qua địa phận tỉnh Nam Định) đến năm 2025;

Căn cứ Thông báo số 205/TB-UBND ngày 19/10/2016 của UBND tỉnh Nam Định về việc lập Quy hoạch phân khu xây dựng xã Lộc Hòa, thành phố Nam Định tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 1466/QĐ-UBND ngày 28/6/2017 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) xã Lộc Hòa, thành phố Nam Định đến năm 2025;

Xét đề nghị tại Tờ trình số 32/TTr-UBND ngày 15/3/2019 của UBND thành phố Nam Định, Tờ trình số 21/TTr-SXD ngày 12/3/2019 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) xã Lộc Hòa, thành phố Nam Định đến năm 2025, với nội dung sau:

I. Danh mục các bản vẽ:

1. Sơ đồ vị trí ranh giới khu đất.
2. Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng (HT-01).
3. Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường (HT-02).
4. Bản đồ hiện trạng giao thông (HT-03).
5. Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-01).
6. Bản vẽ thiết kế đô thị: Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-02).
7. Bản vẽ thiết kế đô thị: Sơ đồ cấu trúc không gian và các quy định về xây dựng (QH-03).
8. Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (QH-04).
9. Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (QH-05).
10. Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và VSMT (QH-06).
11. Bản đồ quy hoạch cấp nước (QH-07).
12. Bản đồ quy hoạch cấp điện (QH-08).
13. Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật (QH-09)
14. Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC-01).

II. Nội dung chính đồ án quy hoạch:

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

1.1. Phạm vi, ranh giới:

Phạm vi lập quy hoạch là toàn bộ địa giới hành chính của xã Lộc Hòa, thành phố Nam Định. Ranh giới:

- Phía Bắc giáp xã Mỹ Thắng, xã Mỹ Phúc, huyện Mỹ Lộc;

- Phía Đông giáp phường Lộc Vượng, phường Cửa Bắc, thành phố Nam Định;

- Phía Nam giáp xã Mỹ Xá, thành phố Nam Định; xã Đại An, huyện Vụ Bản;

- Phía Tây giáp xã Mỹ Thành, xã Mỹ Hưng, huyện Mỹ Lộc.

1.2. Quy mô lập quy hoạch: Diện tích lập quy hoạch là 643,29 ha.

1.3. Quy mô dân số:

- Quy mô dân số hiện trạng: Khoảng 9.560 người.

- Dự báo quy mô dân số đến năm 2025: Khoảng 13.520 người.

1.4. Thời hạn quy hoạch: Đến năm 2025.

1.5. Tính chất, mục tiêu khu vực lập quy hoạch

- Tính chất:

+ Cửa ngõ phía Đông Bắc thành phố Nam Định;

+ Đầu mối giao thông đường bộ của thành phố, với các tuyến đường bộ quan trọng kết nối với các tỉnh lân cận như: Ninh Bình, Thái Bình, Hà Nam;

+ Khu vực phát triển thương mại dịch vụ trọng điểm của thành phố.

- Mục tiêu:

+ Hoàn thiện đồng bộ các quy hoạch phân khu trên toàn thành phố Nam Định;

+ Quản lý thống nhất trên toàn xã Lộc Hòa, kết nối các khu đô thị đã phát triển, đang triển khai và khu vực đã quy hoạch trên địa bàn xã như: Khu đô thị mới Hòa Vượng, khu tái định cư Bãi Viên, khu công nghiệp Hòa Xá, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 hai bên tuyến đường bộ Nam Định - Phủ Lý.

+ Cơ sở pháp lý triển khai lập quy hoạch chi tiết, đầu tư xây dựng các dự án, công trình đô thị.

2. Cơ cấu sử dụng đất:

2.1. Định hướng phát triển không gian

Toàn bộ khu vực quy hoạch chia làm 3 phân khu dựa trên các định hướng chính là kế thừa và phát huy những mặt tích cực hiện trạng của các đồ án cũ, phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội trước mắt và lâu dài, phát huy tác dụng của các cơ sở kinh tế kỹ thuật và hệ thống hạ tầng đã và đang thực hiện.

- Phân khu 1: Khu công nghiệp Hòa Xá, khu Bãi Viên, khu đô thị mới Hòa Vượng.

- Phân khu 2: Khu Phú Ốc và hai bên đại lộ Thiên Trường.
- Phân khu 3: Khu vực Lương Xá.

2.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Toàn bộ khu vực quy hoạch chia làm 15 loại đất, với cơ cấu như sau:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (ha)	Tỷ lệ (%)	m²/ng
	Tổng diện tích xã Lộc Hòa	643,290	100,00	475,806
I	ĐẤT DÂN DỤNG	391,238	60,818	289,377
1	Đất ở	162,585	25,274	120,255
1.1	Đất ở mới	26,054	4,050	19,271
1.2	Đất xây dựng khu ở đô thị	27,808	4,323	20,568
1.3	Đất ở hiện trạng	108,723	16,901	80,416
2	Đất công cộng - thương mại dịch vụ	100,930	15,690	74,652
2.1	Đất công cộng - thương mại dịch vụ đơn vị ở	2,046	0,318	1,513
2.2	Đất công cộng - thương mại dịch vụ thành phố	98,884	15,372	73,139
3	Đất trường học	6,002	0,933	4,439
3.1	Trường THCS	1,441	0,224	1,066
3.2	Trường tiểu học	2,537	0,394	1,876
3.3	Trường mầm non	2,024	0,315	1,497

TT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (ha)	Tỷ lệ (%)	m²/ng
4	Đất cây xanh	33,985	5,283	25,137
4.1	Đất cây xanh đơn vị ở	15,215	2,365	11,254
4.2	Đất cây xanh cách ly	18,770	2,918	13,883
5	Đất giao thông	115,544	17,961	85,462
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	97,604	15,173	72,192
1	Đất công nghiệp	35,889	5,579	26,545
2	Đất cơ quan hành chính	3,319	0,516	2,455
3	Đất tôn giáo, di tích	4,055	0,630	2,999
4	Đất đầu mối công trình HTKT	37,125	5,771	27,459
5	Đất an ninh quốc phòng	7,430	1,155	5,496
6	Đất nghĩa trang	9,786	1,521	7,238
III	ĐẤT KHÁC	154,448	24,009	114,237
1	Đất nông nghiệp	107,720	16,745	79,675
2	Mặt nước	23,394	3,637	17,303
3	Đất vườn, trồng cây	10,625	1,652	7,859

TT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /ng
4	Đất trống, ngõ nhỏ, nương nhỏ khác	12,709	1,976	9,400

3. Nguyên tắc tổ chức không gian:

3.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trên cơ sở cấu trúc khung tổng thể quy hoạch gồm các yếu tố tự nhiên, hệ thống giao thông chính, các khu chức năng chính, các khu trung tâm phát triển, các khu vực cửa ngõ.

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, đồng thời làm rõ không gian các khu chức năng; tạo điểm nhìn, hướng nhìn, khai thác được tối đa giá trị cảnh quan của hệ thống không gian mở, của khung cảnh quan thiên nhiên.

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, ngoài ra gắn với yếu tố môi trường và đảm bảo mô hình xây dựng cho các chức năng dọc tuyến.

Các khu chức năng chính được 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 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, phong phú.

3.2. Định hướng không gian chiều cao, mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng tại xã Lộc Hòa tuân thủ theo QCVN 01:2008/BXD.

Mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng được thể hiện trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất là tầng cao và mật độ trung bình. Khuyến khích xây dựng từ 5 tầng trở lên.

Các trục phát triển không gian (đường Đông A, Đại lộ Thiên Trường, Quốc lộ 10, đường Giải Phóng, đường Điện Biên) tầng cao xây dựng trung bình là 5

tầng, khuyến khích xây dựng cao hơn 5 tầng nhưng khoảng lùi công trình phải phù hợp với quy định.

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:

- Đường Quốc lộ, Tỉnh lộ và các trục giao thông đối ngoại được thiết kế theo cấp I, cấp II đồng bằng hoặc đô thị, số làn xe từ 4-6 làn, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ gắn chặt với chức năng khu đất xây dựng ở 2 bên đường.

- Tuyến Nam Định - Phủ Lý mới (QL21B) là tuyến vận tải chính cho tỉnh Nam Định được quy hoạch là đường cấp I, quy mô mặt cắt là 67m.

- QL21 cũ định hướng theo quy hoạch giao thông là đường cấp III, mật độ giao thông cao, đề xuất giữ nguyên định hướng tuyến, nâng cấp lên thành đường đô thị với mặt cắt điển hình là 21m.

- QL10 đoạn qua thành phố Nam Định được quy hoạch với mặt cắt điển hình là 67m, có đường gom hai bên (theo quy hoạch chung thành phố Nam Định).

- QL38 đoạn nối từ huyện Lý Nhân - Hà Nam sang đường QL21B tuân thủ quy hoạch ngành giao thông về phương án tuyến và mặt cắt, trong đó mặt cắt thiết kế là 38m, toàn tuyến quy hoạch dài 3,5km.

4.2.2 Giao thông đối nội:

Đường giao thông đối nội được tổ chức thành hệ thống liên hoàn với cấu trúc dạng ô cờ kết hợp với mạng tam giác gồm đường trục chính và đường khu vực. Các tuyến đường trong quy hoạch chủ yếu được thiết kế theo tiêu chuẩn đường đô thị, ngoài ra toàn bộ các tuyến đường giao thông liên xã hiện có được nghiên cứu mở rộng các đoạn tuyến có điều kiện trên nguyên tắc tăng cường năng lực giao thông và hạn chế tối đa giải phóng mặt bằng. Cụ thể:

- Đường trục chính đô thị: Gồm các tuyến xuyên tâm, liên kết các khu trung tâm đô thị, liên hệ trực tiếp với các đường trục đối ngoại với tổng chiều dài 7,78 km; mặt cắt rộng từ 21-32m; vận tốc thiết kế từ 60-80km/h theo tiêu chuẩn đô thị loại I.

- Đường khu vực đô thị: Gồm các tuyến có vai trò kết nối các khu chức năng với các trục chính đô thị có tổng chiều dài 25km, được thiết kế với các mặt cắt từ 13-21m, vận tốc thiết kế từ 30-50km/h theo tiêu chuẩn đô thị loại I.

4.2.3. Đường sắt:

Dự kiến giữ nguyên tuyến đường sắt hiện trạng, xây dựng một tuyến đường sắt cao tốc gồm 2 làn đường, tuyến đường này đi qua địa phận Nam Định là tuyến đường sắt trên cao; phát triển phương tiện vận tải đường sắt và chất lượng dịch vụ theo hướng đa dạng, an toàn, tốc độ cao.

Đồ án quy hoạch phân khu xã Lộc Hòa cập nhật các chủ trương trên và bố trí giữ lại quỹ đất khu vực Lương Xá phù hợp cho việc mở rộng các công trình hạ tầng liên quan khi cần thiết.

4.2.4. Công trình đầu mối giao thông:

Tiếp tục sử dụng bến xe thành phố Nam Định tại xã Lộc Hòa với diện tích hiện có khoảng 3ha. Khi bến xe quy hoạch gần trạm thu phí QL21B được đầu tư xây dựng và đưa vào hoạt động thì quy hoạch bến xe hiện nay thành bến xe taxi.

Ngoài ra còn một số bến bãi xe khác phục vụ cho nhu cầu nội khu tại các khu vực dịch vụ công cộng hoặc gần các khu sản xuất kinh doanh thường tập trung đông người.

4.2. Giải pháp thiết kế cao độ nền:

Cao độ khống chế xây dựng các tuyến đường từ +2,25m đến +3,2m.

4.3. Thoát nước mưa:

Xây dựng các trục thoát nước chính trong khu vực quy hoạch:

+ Giữ nguyên kênh T3 (sông Vĩnh Giang), kênh T3-10 là trục thoát nước chính của khu vực quy hoạch.

+ Xây dựng mương giáp đường chạy từ nút giao thông Lộc Hòa ra sông Vĩnh Giang thành cống hộp với tiết diện cống BxH= (2000x15000) đến BxH= (2000x1800) thoát nước cho khu tái định cư cầu vượt Lộc Hòa, khu dân cư dọc đường Điện Biên, khu dân cư quanh nút giao thông cầu vượt Lộc Hòa và một phần khu đô thị mới Hòa Vượng.

+ Xây dựng cống thoát nước BxH= (7000x3000) trên tuyến mương giáp trường tiểu học Lộc Hòa (đường PO 08) thoát nước về sông Vĩnh Giang thoát nước cho khu dân cư làng Phú Ốc và một phần khu đất phát triển đô thị phía Nam đại lộ Thiên Trường đồng thời cung cấp nước tưới tiêu cho khu đất canh tác phía Bắc Đại lộ Thiên Trường khi khu vực này chưa được đô thị hóa.

+ Xây dựng cống thoát nước B 2000 trên hè đường TP 04 thoát nước về kênh T3-10 thoát nước cho một phần khu đất phát triển đô thị phía Bắc đại lộ Thiên Trường.

+ Xây dựng cống thoát nước BxH= (3000x2000) trên đường TP 01 thoát nước về kênh T3-10 thoát nước cho một phần khu đất phát triển đô thị phía

Nam đại lộ Thiên Trường và khu dân cư cũ thôn Phú Ốc đồng thời cung cấp nước tưới, tiêu cho khu đất canh tác phía Bắc đại lộ Thiên Trường khi khu vực này chưa được đô thị hóa.

+ Xây dựng công thoát nước B2000 trên đường LX02 thoát nước về sông Vĩnh Giang, thoát nước cho khu dân cư làng Lương Xá và khu đất phát triển đô thị giáp đường Sắt đầu làng Lương Xá.

+ Kè đá tuyến mương giáp đường LX 12 tạo thành trục thoát nước chính cho khu vực dân cư làng Lương Xá thoát nước ra kênh T3 đồng thời cung cấp nước tưới, tiêu cho khu đất canh tác quanh khu vực làng Lương Xá khi khu vực này chưa được đô thị hóa.

+ Xây dựng công thoát nước B2000 trên đường LX15 thoát nước về tuyến mương hở thoát ra kênh T3, thoát nước cho khu dân cư phía Nam làng Lương Xá.

4.4. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch lấy từ đường ống D800 trên Quốc lộ 10 đoạn qua khu công nghiệp Hòa Xá; D300, D400 trên đại lộ Thiên Trường; D250 quy hoạch mới trên QL38B (Quy hoạch cấp nước thành phố Nam Định giai đoạn 2015-2020, định hướng đến năm 2025); D200 trên đường QL21 các đường ống cấp nước chính theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 hai bên tuyến đường bộ mới Nam Định - Phủ Lý (QL21B - đoạn qua địa phận tỉnh Nam Định) đến năm 2025; D250 trên đường Giải Phóng...

4.5. Hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện: được cấp điện từ đường dây 35Kv lộ 375 E3.14 (TBA 110/35/22Kv Mỹ Lộc); đường dây 22Kv lộ 474 E3.9 (TBA 110/22Kv Mỹ Xá), trong tương lai các trạm sẽ được cải tạo mở rộng, nâng cấp.

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế: được cung cấp bởi các lộ đường dây trung thế 22Kv và 35 Kv của TBA 110/22Kv Mỹ Xá và TBA 110/35/22Kv Mỹ Lộc.

+ Trạm biến áp: Lựa chọn xây dựng các TBA phù hợp với cấp điện áp của lưới điện trung thế hiện có; gam máy có công suất phù hợp theo nhu cầu phụ tải và “Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Nam Định giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035” đã được phê duyệt. Tính toán phương án nâng công suất một số trạm lên công suất cao hơn.

4.6. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng:

Phát triển điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng có người phục vụ rộng khắp trên địa bàn xã; đa dạng hóa và nâng cao các loại hình dịch vụ, phổ cập dịch vụ tới mọi người dân.

Phát triển các điểm giao dịch tự động, tra cứu thông tin du lịch, điểm truy cập internet không dây công cộng.

- Cột ăng ten thu phát sóng thông tin di động: Ứng dụng và phát triển các giải pháp kiến trúc mạng truy nhập vô tuyến móc, nâng cao chất lượng dịch vụ, phát triển hệ thống ăng ten trạm thu phát sóng theo công nghệ đa tần.

- Cột treo cáp, công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm: Xây dựng phát triển công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm, ngầm hóa mạng cáp ngoại vi đảm bảo mỹ quan đô thị.

Phát triển mạnh công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm liên ngành sử dụng chung.

Ứng dụng các công nghệ kỹ thuật tiên tiến, hiện đại trong xây dựng phát triển hạ tầng mạng cáp ngoại vi: Kỹ thuật khoan ngầm, khoan tịnh tiến, công nghệ PON...

4.7. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

4.7.1. Thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng.

Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu vực dự án được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến ống được xây dựng ở các tiểu khu sau đó đổ vào các tuyến ống chính, tập trung vào bể xử lý của từng khu.

Mạng lưới thoát nước thải gồm các hố thu, hố thăm và công có nhiệm vụ dẫn nước thải đến Bể xử lý. Tại đây nước thải được xử lý rồi đổ vào hệ thống thoát nước mưa.

Tiêu chuẩn nước thải sinh hoạt lấy bằng 90% tiêu chuẩn cấp nước.

Tiêu chuẩn nước thải công nghiệp lấy bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước.

4.7.2. Vệ sinh môi trường:

Toàn bộ hệ thống đường phố đều được đặt các thùng rác công cộng, được phân loại sau đó thu gom và xử lý tập trung bởi Công ty Vệ sinh môi trường đô thị.

5. Đánh giá môi trường chiến lược:

Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hóa các thao tác và quá trình thi công đến mức tối đa.

Tăng cường các hoạt động sinh hoạt cộng đồng, phát triển phong trào thể dục thể thao trong khu vực quy hoạch mới.

Tăng cường công tác giáo dục cộng đồng trong các khu dân cư cũ, kết hợp với việc quản lý trong công tác cấp giấy phép xây dựng để tách hệ thống nước thải và nước mưa trong khu dân cư cũ để xây dựng các trạm xử lý nước thải đảm bảo vệ sinh môi trường.

Xây dựng kế hoạch bảo dưỡng định kỳ các hệ thống cấp thoát nước khu vực quy hoạch mới.

Tăng cường công tác kiểm soát về chất lượng phương tiện giao thông đi qua khu vực, công tác vệ sinh đường phố, tưới nước và chăm sóc dải cây xanh dọc đường.

Bố trí một số vị trí quan trắc chất lượng môi trường để có giải pháp kiểm soát ngăn chặn rủi ro về môi trường một cách kịp thời.

6. 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 (tỉ lệ 1/2.000) xã Lộc Hòa, thành phố Nam Định đến năm 2025” kèm theo đồ án này.

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 nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Nam Định và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Ngô Gia Tự