

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG NAM ĐỊNH

DỰ THẢO

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC
THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH, TỈNH NAM ĐỊNH

Nam Định - 2024

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH,
TỈNH NAM ĐỊNH**

(Kèm theo Nghị quyết số.../2024/NQ-HĐND

ngày... tháng... năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nam Định)

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY CHẾ

SỞ XÂY DỰNG TỈNH NAM ĐỊNH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT QUY CHẾ

UBND TỈNH NAM ĐỊNH

ĐƠN VỊ LẬP QUY CHẾ

VIỆN NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH VÀ
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ NÔNG THÔN

MỤC LỤC

CHƯƠNG I	1
QUY ĐỊNH CHUNG	1
Điều 1. Mục tiêu	1
Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng	1
Điều 3. Giải thích từ ngữ.....	1
Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị	9
Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc	24
CHƯƠNG II.....	25
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN.....	25
Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan	25
Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc.....	39
Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù	40
Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình.....	43
Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị	48
Điều 11. Các yêu cầu khác	60
CHƯƠNG III	63
QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ	63
Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng.....	63
Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt.....	63
CHƯƠNG IV	65
TỔ CHỨC THỰC HIỆN	65
Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế	65
Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc	65
Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm	66
Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế	66

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quản lý kiến trúc, không gian cảnh quan đô thị Thành phố Nam Định phù hợp với định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050, các đồ án quy hoạch xây dựng và thực tiễn phát triển đô thị.

2. Cụ thể hóa các nội dung kiểm soát phát triển, đầu tư xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa, định hướng phát triển kiến trúc tỉnh Nam Định.

3. Là căn cứ để quản lý việc lập đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, quản lý đầu tư xây dựng công trình và cấp giấy phép xây dựng.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng:

Các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước, nước ngoài có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Nam Định có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy chế này.

2. Phạm vi áp dụng:

Là các khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đô thị nằm trong ranh giới mở rộng thành phố Nam Định¹ được xác định tại Quyết định số 1422/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 17/09/2020 về việc Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

Đối với các khu vực, dự án, công trình đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, đồ án thiết kế đô thị riêng được duyệt hoặc đã được chấp thuận tổng mặt bằng hoặc phương án kiến trúc công trình mà có các quy định khác so với quy chế này thì được xem xét áp dụng theo các nội dung đã được phê duyệt, chấp thuận.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Quy hoạch

Là việc sắp xếp, phân bố không gian các hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh gắn với phát triển kết cấu hạ tầng, sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường trên lãnh thổ xác định để sử dụng hiệu quả các nguồn lực của đất nước phục vụ mục tiêu phát triển bền vững cho thời kỳ xác định. *(theo khoản 4, Điều 3 Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017)*

2. Quy hoạch xây dựng

Quy hoạch xây dựng là việc tổ chức không gian của đô thị, nông thôn và khu chức năng đặc thù; tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tạo lập môi trường thích hợp cho người dân sống tại các vùng lãnh thổ, bảo đảm kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia với lợi ích cộng đồng, đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu. Quy hoạch

¹ Tổng diện tích lập quy chế là 187,99 km², bao gồm: Thành phố Nam Định diện tích 46,41km²; Huyện Mỹ Lộc diện tích 74,49km²; 3 xã Đại An, Thành Lợi và Tân Thành của huyện Vụ Bản có diện tích 26,48km² và 5 xã Nam Mỹ, Nam Toàn, Hồng Quang, Diên Xá và Nghĩa An của huyện Nam Trực có diện tích 40,6km².

xây dựng được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch xây dựng gồm sơ đồ, bản vẽ, mô hình và thuyết minh. *(theo Điều 3, Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014)*

3. Quy hoạch đô thị

Là việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống trong đô thị, được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch đô thị. *(theo khoản 8 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009)*

4. Quy hoạch phân khu

Là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hoá nội dung quy hoạch chung. *(theo khoản 8 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị 2009)*

5. Quy hoạch chi tiết

Là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung. *(theo khoản 9 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị 2009)*

6. Thiết kế đô thị

Thiết kế đô thị là nội dung có tính xuyên suốt của Quy hoạch xây dựng đô thị, với mục tiêu chủ yếu là tạo lập không gian đô thị vừa bảo đảm công năng có chất lượng thẩm mỹ, nghệ thuật hợp lý, phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của đô thị, đáp ứng yêu cầu thẩm mỹ, văn hoá tinh thần của dân cư đô thị. *(theo TS.KTS. Lê Trọng Bình (2006))*

7. Hệ thống công trình hạ tầng xã hội

Hệ thống công trình hạ tầng xã hội gồm công trình y tế, văn hóa, giáo dục, thể thao, thương mại, dịch vụ công cộng, cây xanh, công viên và công trình khác. *(theo Điều 3, Luật Xây dựng 2014)*

8. Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật gồm công trình giao thông, thông tin liên lạc, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang và công trình khác. *(theo Điều 3, Luật Xây dựng 2014)*

9. Không gian đô thị

Là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị. *(theo khoản 13 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị 2009)*

10. Cảnh quan đô thị

Là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị. *(theo khoản 14 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị 2009)*

11. Kiến trúc đô thị

Là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị. *(theo khoản 12 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị 2009)*

12. Di tích lịch sử - văn hóa

Là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hoá, khoa học *(theo Khoản 3 điều 4 Luật Di sản văn hóa số 28/2001/QH10 ngày 29/6/2001)*

13. Danh lam thắng cảnh

Là cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, thẩm mỹ, khoa học *(theo Luật Di sản văn hóa 2001)*.

14. Đô thị mới

Là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật *(theo khoản 1 Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018)*

15. Khu đô thị mới

Là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở *(theo Khoản 2 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị 2009)*

16. Khu vực phát triển đô thị

Là một khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm: Khu vực phát triển đô thị mới, khu vực phát triển đô thị mở rộng, khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn, khu vực tái thiết đô thị, khu vực có chức năng chuyên biệt.

Khu vực phát triển đô thị có thể gồm một hoặc nhiều khu chức năng đô thị. Khu vực phát triển đô thị có thể thuộc địa giới hành chính của một hoặc nhiều tỉnh, thành phố. Khu vực phát triển đô thị có thể bao gồm một hoặc nhiều dự án đầu tư phát triển đô thị. *(theo khoản 1 Điều 2 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về Quản lý đầu tư phát triển đô thị)*

17. Khu vực nhà ở hiện trạng trong đô thị

Là những khu vực được xác định trong các đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu có chức năng ở và tính chất “hiện hữu, hiện trạng, cải tạo” (như khu dân cư hiện hữu, khu dân cư hiện hữu chỉnh trang, nhóm nhà ở hiện hữu, làng xóm trong khu vực đô thị hóa...).

18. Khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị

Là khu vực thuộc một ô phố hiện hữu không đáp ứng yêu cầu về tiếp giáp với đường giao thông. Việc cải tạo các khu vực này nhằm đảm bảo kết nối giao thông với các trục đường lớn, khả năng phục vụ phòng cháy chữa cháy, tổ chức không gian mở, nâng cao chất lượng môi trường sống. Vị trí các khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị được xác định trong các đồ án Quy hoạch phân khu.

19. Các loại không gian mở sử dụng công cộng được khuyến khích khi xây dựng trong khuôn viên công trình

Quảng trường; Sân trong; Không gian mở có mái che; Mở rộng vỉa hè; Không gian đi bộ; Công viên nhỏ - vườn hoa.

20. Ô phố

Là một khu đất trong đồ án Quy hoạch phân khu có ký hiệu và xác định cụ thể ranh giới, diện tích, chức năng quy hoạch và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị.

21. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng

Là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc được xác định cụ thể cho một khu vực hay một lô đất bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa, tối thiểu của công trình (*theo Luật Xây dựng 2014*)

22. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị

Là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc được xác định cụ thể cho một khu vực hay một lô đất bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa, tối thiểu của công trình. (*theo khoản 15 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị 2009*)

23. Hệ số sử dụng đất:

Là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất (*theo điểm 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng ngày 19/5/2021*)

24. Mật độ xây dựng thuần (net-to)

Mật độ xây dựng thuần: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sân-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậc cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác (*theo điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD*)

25. Mật độ xây dựng gộp (brut-to)

Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình) (*theo điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD*)

26. Chỉ giới đường đỏ

Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác. (*theo Điều 3, Luật Xây dựng 2014*)

27. Chỉ giới xây dựng

Là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất. *(theo Điều 3, Luật Xây dựng 2014)*

28. Chỉ giới xây dựng ngầm

Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình ngầm dưới đất *(không bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm)*.

29. Khoảng lùi

Là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng *(theo điểm 1.4.24 QCVN 01:2021/BXD)*.

30. Khoảng lùi khối tháp

Là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của khối tháp công trình.

31. Khoảng lùi tầng hầm

Là khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng ngầm.

32. Công trình ngầm đô thị

Là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuynen kỹ thuật *(theo Điều 2 khoản 4 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về quản lý không gian ngầm đô thị)*.

33. Không gian xây dựng ngầm đô thị

Là không gian xây dựng công trình dưới mặt đất bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuynen kỹ thuật *(theo điểm 1.4.28 QCVN 01:2021/BXD)*.

34. Chiều cao công trình xây dựng

Chiều cao (tối đa) công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí (giàn hoa, vật liệu nhẹ, không đúc bê tông) thì không tính vào chiều cao công trình *(theo điểm 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD)*.

35. Số tầng nhà

Số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng bán/nửa hầm, không bao gồm tầng áp mái. Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi chỉ có chức năng sử dụng để bao che lòng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), đồng thời có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì số tầng nhà tính theo cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt *(theo điểm 1.4.14 QCVN 04:2021 BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư ngày 19/5/2021)*.

Đối với nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các trường hợp tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà, tầng lửng không được phép xây dựng ban công *(theo điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng)*.

Đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp: duy nhất 01 tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình khi tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật (ví dụ: sân kỹ thuật đáy bể bơi, sân đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị công trình khác), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m² *(theo điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD)*.

Các công trình khác: tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật, có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới *(theo điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD)*.

36. Mái đón

Mái đón là mái che của cổng, gắn vào tường ngoài nhà và đưa ra tới cổng vào nhà và hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà. *(theo TCVN 9411-2012 Tiêu chuẩn Thiết kế nhà ở liên kế ngày 28/12/2012)*

37. Mái hè phố

Mái hè phố là mái che gắn vào tường ngoài nhà và che phủ một đoạn vỉa hè. *(theo TCVN 9411-2012)*

38. Tầng hầm

Là tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt *(theo điểm 1.4.17 QCVN 04:2021/BXD)*.

39. Tầng nửa hầm

Là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt *(theo điểm 1.4.18 QCVN 04:2021/BXD)*.

40. Tầng lửng

Là tầng trung gian giữa các tầng mà sàn của nó (sàn lửng) nằm giữa sàn của hai tầng có công năng sử dụng chính hoặc nằm giữa mái công trình và sàn tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới; tầng lửng có diện tích sàn nhỏ hơn diện tích sàn xây dựng tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới *(theo điểm 2 phần ghi chú, Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD)*.

41. Tầng kỹ thuật

Tầng hoặc một phần tầng bố trí các gian kỹ thuật hoặc các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái, tầng trên cùng hoặc tầng thuộc phần giữa của tòa nhà *(theo điểm 1.4.19 QCVN 04:2021/BXD)*.

Trường hợp chỉ có một phần tầng bố trí các gian kỹ thuật hoặc các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà thì phần diện tích này không tính vào hệ số sử dụng đất của công trình.

42. Tầng áp mái

Là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường bao (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m (*theo điểm 1.4.15 QCVN 04:2021/BXD*).

43. Hành lang đi bộ, không gian đi bộ có mái che

Là lối đi bộ có cột hay vòm cuốn ở một hoặc hai bên, thường được hình thành bằng cách lùi tường bao che tại tầng trệt của tòa nhà vào một khoảng cách nhất định so với chỉ giới xây dựng công trình (khoảng lùi tại tầng trệt); trong khoảng không gian này không được bố trí các kiến trúc cố định các chi tiết kiến trúc khác (tường ngăn, bồn hoa, v.v...) gây cản trở hoạt động đi bộ. Các tầng trên và cột chịu lực vẫn được xây dựng tại chỉ giới xây dựng; khoảng không gian giữa hàng cột và tường tạo nên hành lang đi bộ có mái che như hành lang xuyên tòa nhà, không gian thương mại trong nhà, sân trong có mái che, v.v...

44. Công trình kiến trúc

Là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc (*theo Khoản 4 Điều 3 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019*).

45. Công trình kiến trúc có giá trị

Là công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt. (*theo Khoản 5 Điều 3 Luật Kiến trúc*)

46. Công trình điểm nhấn

Là công trình có kiến trúc hoặc chức năng nổi bật trong tổng thể của một khu vực quy hoạch hoặc cụm công trình; có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan khu vực hoặc thu hút nhiều hoạt động công cộng đô thị.

47. Công trình hỗn hợp

Công trình có các chức năng sử dụng khác nhau (*theo điểm 1.4.14 QCVN 01:2021/BXD*).

48. Nhà thương mại liên kế

Là nhà thấp tầng liên kế xây dựng trên đất sử dụng vào mục đích thương mại – dịch vụ theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt (*theo điểm 3.1 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12872:2020 về Nhà thương mại liên kế - yêu cầu chung về thiết kế ngày*)

49. Nhà ở

Là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân. (*theo điều 3, Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014*)

50. Nhà ở riêng lẻ

Là nhà ở được xây dựng trên thửa đất riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập (*theo điều 3, Luật Nhà ở 2014*)

51. Nhà ở liên kế

Là loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị (*theo điểm 3.2 TCVN 9411:2012*).

52. Nhà phố liên kế (nhà phố)

Là loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liên kế mặt phố ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ và các dịch vụ khác *(theo điểm 3.3 TCVN 9411:2012)*.

53. Nhà liên kế có sân vườn

Là loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực *(theo điểm 3.4 TCVN 9411:2012)*.

54. Biệt thự

Nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, ...), có tường rào và lối ra vào riêng biệt. *(theo 1.5.7 QCVN 03:2012/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị)*

55. Nhà chung cư

Là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh. *(theo điều 3, Luật Nhà ở 2014)*

56. Nhà chung cư hỗn hợp

Là nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại, v.v... *(theo điểm 1.4.3 QCVN 04:2021/BXD)*.

57. Nhà ở công vụ

Là nhà ở được dùng để cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ theo quy định của Luật Nhà ở thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác. *(theo điều 3, Luật Nhà ở 2014)*

58. Nhà ở xã hội

Là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở. *(theo điều 3, Luật Nhà ở 2014)*

59. Giấy phép xây dựng

Là Giấy phép xây dựng là văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình. *(theo Điều 3, Luật Xây dựng 2014)*

60. Giấy phép xây dựng có thời hạn

Là giấy phép xây dựng cấp cho xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ được sử dụng trong thời hạn nhất định theo kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng. *(theo Điều 3, Luật Xây dựng 2014)*

61. Giấy phép xây dựng theo giai đoạn

Là giấy phép xây dựng cấp cho từng phần của công trình hoặc từng công trình của dự án khi thiết kế xây dựng của công trình hoặc của dự án chưa được thực hiện xong. *(theo Điều 3, Luật Xây dựng 2014)*

62. Khu vực phố cũ - phố Pháp:

Là không gian mang nét đặc trưng truyền thống của đô thị, định hướng chủ yếu cải tạo chỉnh trang, gìn giữ không gian đường phố và các công trình kiến trúc có giá trị, hạn chế tác động xây dựng làm thay đổi cấu trúc không gian khu vực. *(theo Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050)*

Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị

1. Các nguyên tắc chung

a. Thiết kế kiến trúc phải phù hợp với Luật Kiến trúc năm 2019, các quy định pháp luật về xây dựng và các quy định liên quan của UBND tỉnh Nam Định.

b. Phù hợp với định hướng Quy hoạch chung thành phố Nam Định, đáp ứng các nhu cầu phát triển bền vững về kinh tế - xã hội - môi trường, đảm bảo an ninh quốc phòng, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng chống thiên tai.

c. Kế thừa, bảo tồn và phát huy các giá trị truyền thống, chọn lọc kinh nghiệm trong nước và quốc tế xây dựng kiến trúc đô thị tiên tiến, hiện đại.

d. Các công trình kiến trúc trong phạm vi áp dụng phải được quản lý đồng bộ về chức năng, tổ chức không gian, kiến trúc công trình, cảnh quan đô thị, phù hợp với truyền thống lịch sử, văn hóa, điều kiện tự nhiên, khí hậu môi trường và các đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị (nếu có) đã được phê duyệt.

e. Các công trình kiến trúc hiện hữu và nhà ở riêng lẻ khi tiến hành cải tạo, sửa chữa có thay đổi về kiến trúc mặt ngoài công trình, quy mô diện tích cần phải phù hợp với giấy phép xây dựng và Quy chế này.

2. Phân vùng và phân khu quản lý

Trên cơ sở đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 kèm theo Quy định quản lý đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và 09 đồ án quy hoạch phân khu, thành phố Nam Định được chia thành **04 vùng, 09 phân khu quy hoạch, 16 khu vực quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu và 08 khu vực phát triển**. Cụ thể:

+ 04 phân vùng quản lý

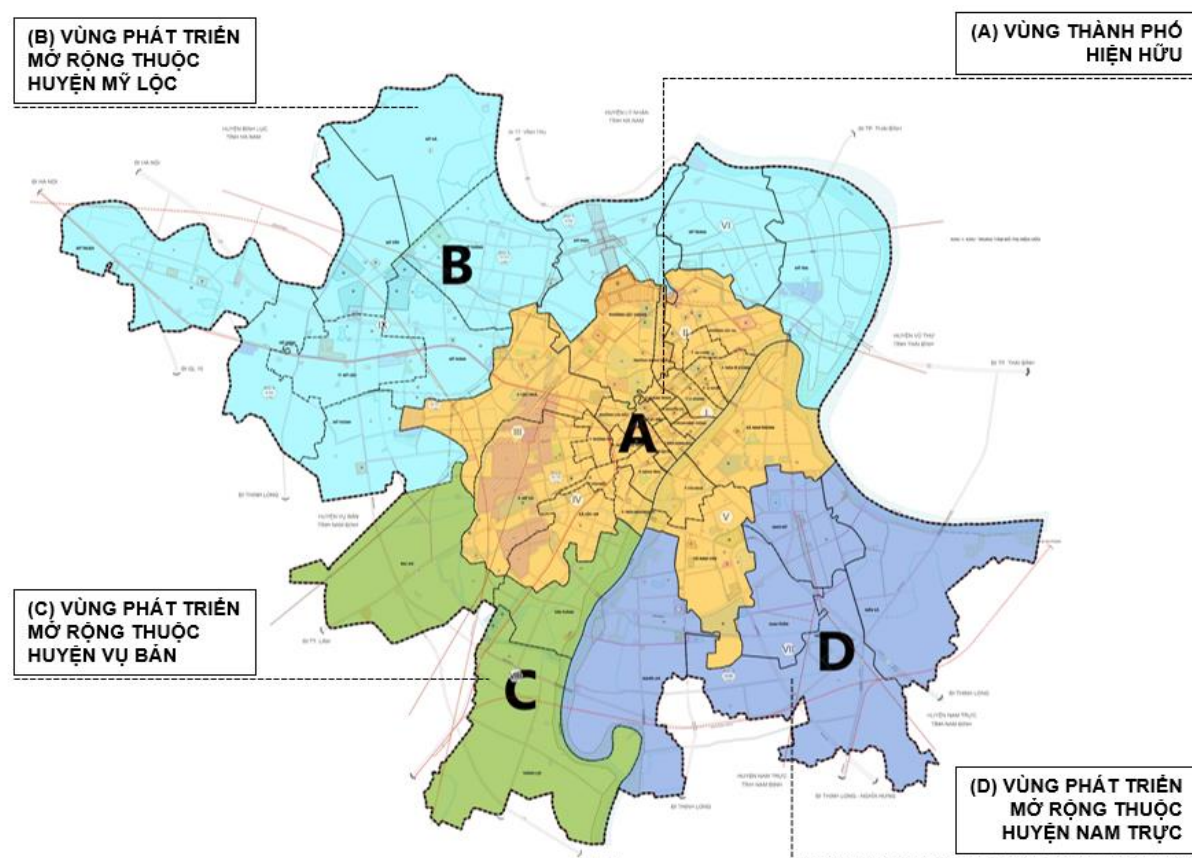
Trong giai đoạn ranh giới thành phố Nam Định chưa được điều chỉnh, việc phân vùng quản lý dựa trên các ranh giới hành chính hiện hữu giúp cho các chính quyền địa phương vẫn thực hiện được các hoạt động quản lý kiến trúc hiệu quả, dựa trên sự phối hợp và đồng nhất về mục tiêu phát triển:

(A) Vùng Thành phố hiện hữu (gồm toàn bộ phường, xã của thành phố Nam Định hiện hữu);

(B) Vùng phát triển mở rộng thuộc huyện Mỹ Lộc (gồm toàn bộ thị trấn, xã của huyện Mỹ Lộc);

(C) Vùng phát triển mở rộng thuộc huyện Vụ Bản (gồm 3 xã Đại An, Thành Lợi và Tân Thành);

(D) Vùng phát triển mở rộng thuộc huyện Nam Trực (gồm 5 xã Nam Mỹ, Nam Toàn, Hồng Quang, Điền Xá và Nghĩa An).



Sơ đồ minh họa 04 phân vùng quản lý

+ 09 phân khu quy hoạch: (Theo Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 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)

Phân khu I (khu trung tâm thành phố gồm 13 phường Trần Tế Xương, Vị Xuyên, Quang Trung, Nguyễn Du, Vị Hoàng, Phan Đình Phùng, Trần Hưng Đạo, Ngô Quyền, Trần Đăng Ninh, Bà Triệu, Năng Tĩnh, Trường Thi, Cửa Bắc);

Phân khu II (gồm 04 phường Hạ Long, Lộc Hạ, Thống Nhất, Lộc Vượng);

Phân khu III (gồm 02 phường Lộc Hòa, Mỹ Xá);

Phân khu IV (gồm 03 phường, xã Lộc An, Văn Miếu, Trần Quang Khải);

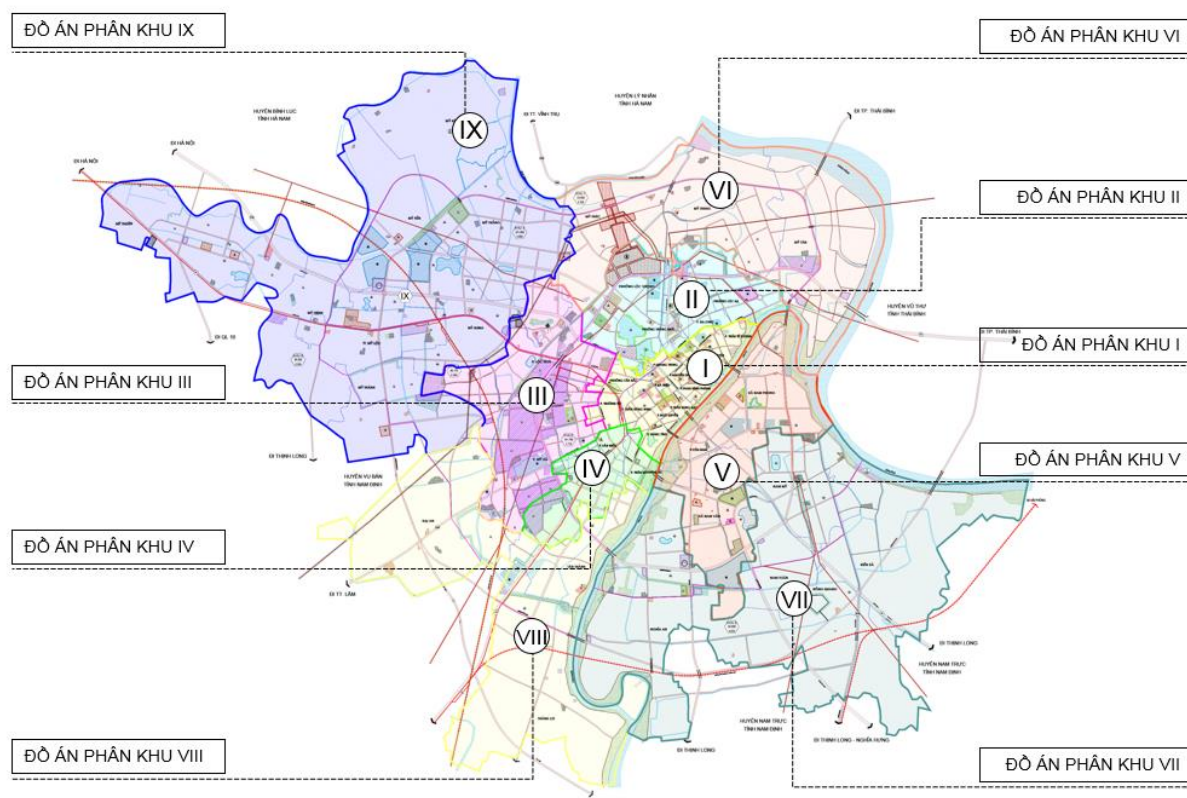
Phân khu V (gồm 03 phường, xã Nam Phong, Nam Vân, Cửa Nam);

Phân khu VI (gồm 03 xã Mỹ Phúc, Mỹ Tân, Mỹ Trung);

Phân khu VII (gồm 05 xã Nam Mỹ, Điền Xá, Nam Toàn, Hồng Quang, Nghĩa An);

Phân khu VIII (gồm 03 xã Đại An, Tân Thành, Thành Lợi);

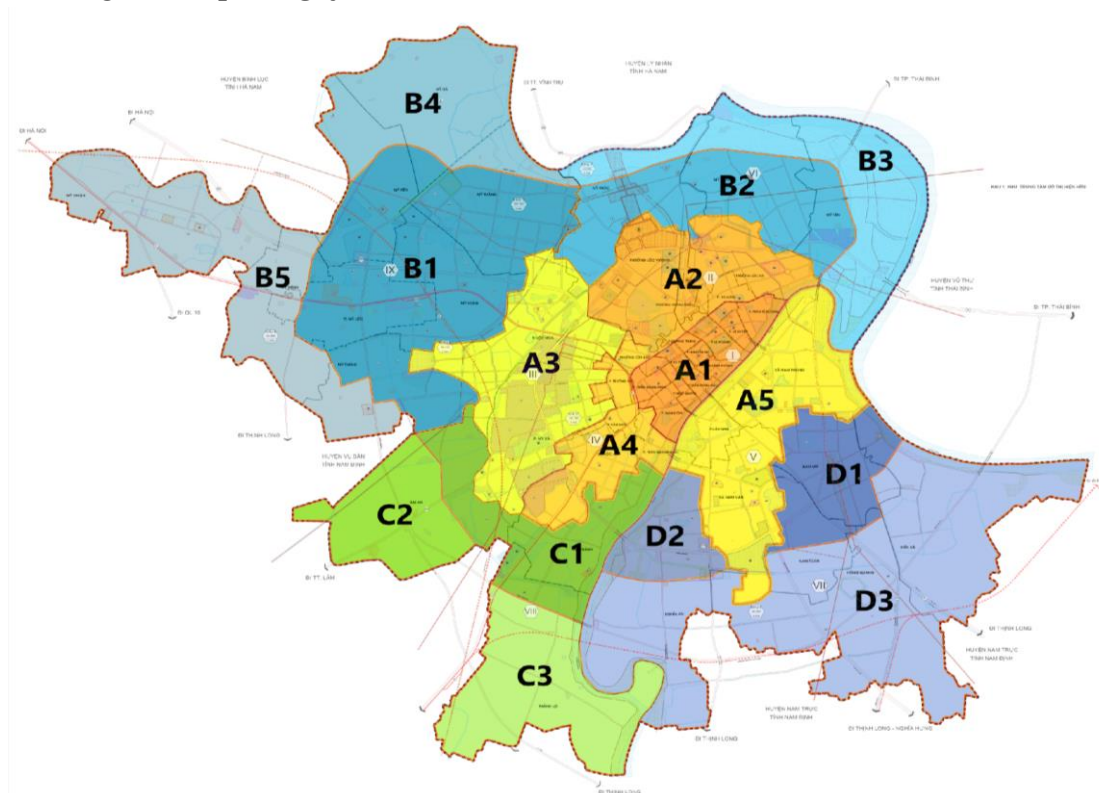
Phân khu IX gồm phân khu IX.A và phân khu IX.B (điều chỉnh QHPK hai bên tuyến đường Nam Định - Phủ Lý đoạn qua địa phận Nam Định, bao gồm thị trấn Mỹ Lộc và 07 xã: Mỹ Thuận, Mỹ Thịnh, Mỹ Thành, Mỹ Hưng, Mỹ Tiến, Mỹ Thắng, Mỹ Hà).



Sơ đồ minh họa 09 phân khu quy hoạch

+ 16 khu vực quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu:

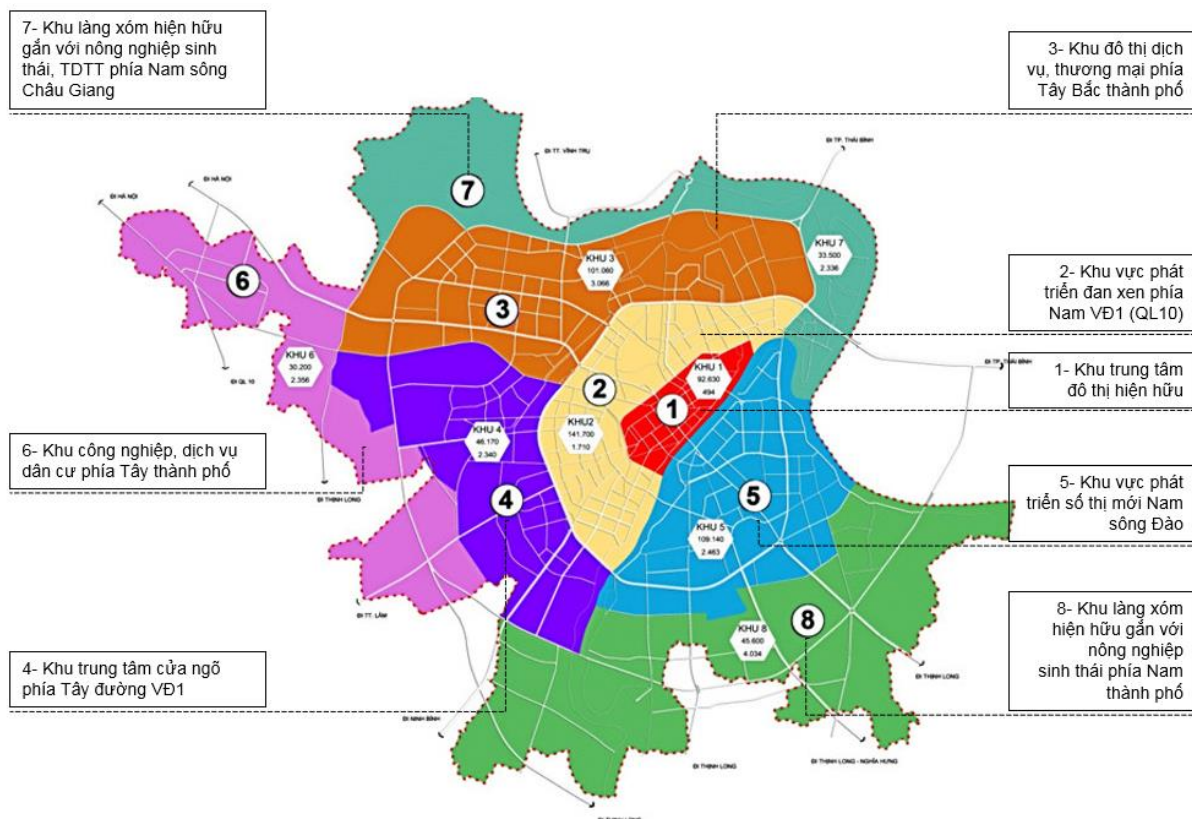
Được phân chia dựa trên định hướng của 09 phân khu quy hoạch và 08 khu vực phát triển được xác định theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt số 1422/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 17/9/2020.



Sơ đồ minh họa 16 khu vực quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu

Khu vực quản lý thuộc nhiều khu vực phát triển khác nhau thì phải rà soát đảm bảo sự phù hợp với nội dung và định hướng phát triển của khu vực phát triển tương ứng. Ranh giới cụ thể của 16 khu vực quản lý sẽ được cụ thể hóa ở các đồ án quy hoạch phân khu.

+ 08 khu vực phát triển



Sơ đồ minh họa 08 khu vực phát triển

Khu vực phát triển số 1: Khu trung tâm đô thị hiện hữu: Tổng diện tích 494 ha, dân số 92.630 người.

Khu vực phát triển số 2: Khu vực phát triển đan xen phía Nam vành đai 1 (QL10): Tổng diện tích 1.710 ha, dân số 141.700 người.

Khu vực phát triển số 3: Khu đô thị dịch vụ, thương mại phía Tây Bắc thành phố: Tổng diện tích 3.066 ha, dân số 101.060 người.

Khu vực phát triển số 4: Khu Trung tâm cửa ngõ phía Tây đường vành đai 1: Tổng diện tích 2.340 ha, dân số 46.170 người.

Khu vực phát triển số 5: Khu vực phát triển đô thị mới Nam Sông Đào: Tổng diện tích 2.463 ha, dân số 109.140 người.

Khu vực phát triển số 6: Khu công nghiệp, dịch vụ, dân cư phía Tây thành phố: Tổng diện tích 2.356 ha, dân số 30.200 người.

Khu vực phát triển số 7: Khu làng xóm hiện hữu gần với nông nghiệp sinh thái, thể dục thể thao phía Nam sông Châu Giang: Tổng diện tích 2.336 ha, dân số 33.500 người.

Khu vực phát triển số 8: Khu làng xóm hiện hữu gần với nông nghiệp sinh thái phía Nam thành phố: Tổng diện tích 4.034 ha, dân số 45.600 người.

TT	Khu vực	Phạm vi ranh giới	Khu vực phát triển	Quy mô (ha)	Tính chất (theo QHC Thành phố Nam Định)
1	A1	Phường Trần Tế Xương, Vị Xuyên, Quang Trung, Nguyễn Du, Vị Hoàng, Phan Đình Phùng, Trần Hưng Đạo, Ngô Quyền, Trần Đăng Ninh, Bà Triệu, Năng Tĩnh, Trường Thi, Cửa Bắc	1	Khoảng 495,1 ha	Khu trung tâm đô thị hiện hữu
2	A2	Phường Hạ Long, Lộc Hạ, Thống Nhất, Lộc Vượng	2, 3	Khoảng 943,9 ha	Khu vực phát triển đan xen phía Nam vành đai 1 (QL10)
3	A3	Phường Lộc Hòa, Mỹ Xá	2, 3, 4	Khoảng 1.291,9 ha	Khu đô thị dịch vụ, thương mại phía Tây Bắc thành phố
4	A4	Phường, xã Lộc An, Văn Miếu, Trần Quang Khải	2, 4	Khoảng 584,1 ha	Khu Trung tâm cửa ngõ phía Tây đường vành đai 1
5	A5	Xã Nam Phong, Nam Vân, Cửa Nam	5	Khoảng 1.312 ha	Khu vực phát triển đô thị mới Nam Sông Đào
6	B1	Xã Mỹ Hưng, 1 phần TT. Mỹ Lộc và một phần các xã Mỹ Thành, Mỹ Tiến, Mỹ Thắng, Mỹ Hà	3, 4	Khoảng 2.377,5 ha	Khu đô thị dịch vụ, thương mại phía Tây thành phố
7	B2	Một phần các xã Mỹ Phúc, Mỹ Trung, Mỹ Tân	3	Khoảng 1.108,9 ha	Khu đô thị dịch vụ, thương mại phía Bắc thành phố
8	B3	Một phần các xã Mỹ Phúc, Mỹ Trung, Mỹ Tân	7	Khoảng 1.211,3 ha	Khu làng xóm hiện hữu gắn với nông nghiệp sinh thái phía Tây Nam sông Hồng
9	B4	Một phần các xã Mỹ Tiến, Mỹ Thắng, Mỹ Hà	7	Khoảng 1.116,1 ha	Khu thể dục thể thao phía Nam sông Châu Giang
10	B5	Xã Mỹ Thuận và một phần các xã Mỹ Thịnh, TT. Mỹ Lộc, Mỹ Thành	6	Khoảng 1.608,4 ha	Khu Công nghiệp, dịch vụ, dân cư phía Tây thành phố
11	C1	Xã Tân Thành và một phần các xã Đại An, Thành Lợi	4	Khoảng 883,9 ha	Khu Trung tâm cửa ngõ phía Tây đường vành đai 1

TT	Khu vực	Phạm vi ranh giới	Khu vực phát triển	Quy mô (ha)	Tính chất (theo QHC Thành phố Nam Định)
12	C2	Một phần xã Đại An	6	Khoảng 678,3 ha	Khu làng xóm hiện hữu gắn với nông nghiệp sinh thái phía Tây thành phố
13	C3	Một phần xã Thành Lợi	8	Khoảng 1.086,5 ha	Khu làng xóm hiện hữu gắn với nông nghiệp sinh thái phía Nam thành phố
14	D1	Một phần các xã Nam Mỹ, Nam Toàn, Điền Xá	5	Khoảng 675 ha	Khu đô thị dịch vụ, thương mại phía Nam thành phố
15	D2	Một phần xã Nghĩa An, Hồng Quang	5	Khoảng 420,3 ha	Khu đô thị dịch vụ, thương mại phía Tây Nam thành phố
16	D3	Một phần xã Nghĩa An, Hồng Quang, Nam Toàn, Điền Xá, Nam Mỹ	8	Khoảng 3.001,3 ha	Khu làng xóm hiện hữu gắn với nông nghiệp sinh thái phía Nam thành phố

3. Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

a. Xác định ranh giới, vị trí và danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

a.1. Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về không gian cảnh quan, khu vực có cảnh quan thiên nhiên, mặt nước:

Vị trí, ranh giới và quy mô cụ thể của các khu vực có ý nghĩa quan trọng về không gian cảnh quan, khu vực có cảnh quan thiên nhiên mặt nước được xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy định pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực có ý nghĩa quan trọng về không gian cảnh quan, khu vực có cảnh quan thiên nhiên mặt nước theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.

Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về không gian cảnh quan, khu vực có cảnh quan thiên nhiên mặt nước được xác định gồm:

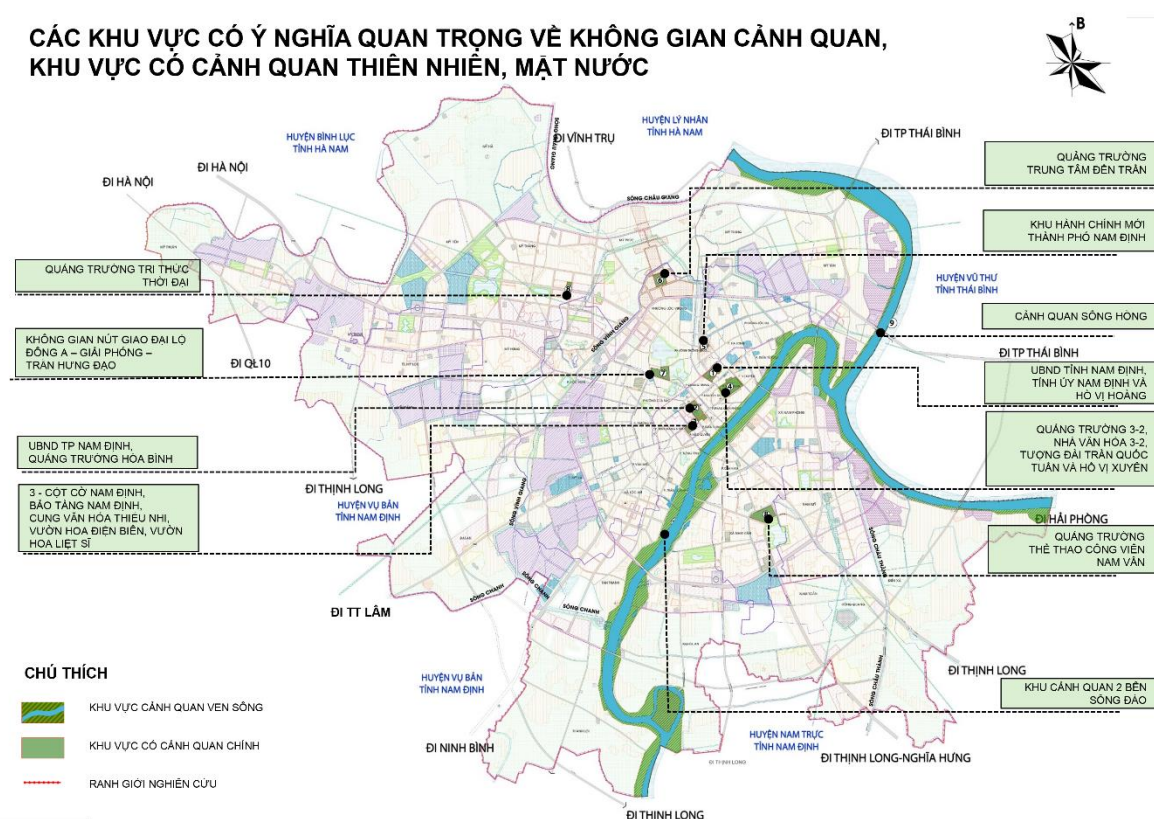
+ Không gian cảnh quan UBND tỉnh Nam Định, Tỉnh ủy tỉnh Nam Định và hồ Vị Hoàng (được xác định bởi các tuyến đường Trường Chinh, Đặng Xuân Thiều, Hàn Thuyên, Trần Tế Xương, Mạc Thị Bưởi).

+ Không gian cảnh quan UBND thành phố Nam Định hiện hữu và quảng trường Hòa Bình (được xác định bởi các tuyến đường Trần Đăng Ninh, Phạm Hồng Thái, Trần Phú, Hà Huy Tập).

+ Không gian cảnh quan cột cờ Nam Định, Bảo tàng tỉnh Nam Định, Cung văn hóa thiếu nhi và vườn hoa Điện Biên, vườn hoa Liệt sĩ tỉnh Nam Định (được xác định bởi các tuyến đường Trần Phú, Trần Hưng Đạo, Máy Tơ, Tô Hiệu).

- + Không gian quảng trường 3-2, nhà văn hóa 3-2, tượng đài Trần Quốc Tuấn và công viên hồ Vị Xuyên (được xác định bởi các tuyến đường Minh Khai, Hùng Vương, Lê Hồng Phong, Trần Tế Xương).
- + Không gian trung tâm hành chính mới của thành phố Nam Định tại khu đô thị Thống Nhất trên trục đường Võ Nguyên Giáp.
- + Không gian quảng trường trung tâm Đền Trần trong tổng thể Trung tâm văn hóa lịch sử đền Trần.
- + Không gian mở nút giao (Đại lộ Đông A - đường Giải Phóng - Trần Hưng Đạo) gắn với khách sạn Nam Cường và công viên Túc Mặc (được xác định bởi các tuyến đường Trần Hưng Đạo, đường kênh, đường Bái bao quanh công viên).
- + Không gian cảnh quan các quảng trường mới: Quảng trường tri thức thời đại (Mỹ Lộc); Quảng trường thể thao và công viên (Nam Vân)
- + Khu vực cảnh quan sông Hồng (khu vực ngoài đê).
- + Khu vực cảnh quan hai bên sông Đào (khu vực ngoài đê).

**CÁC KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ KHÔNG GIAN CẢNH QUAN,
KHU VỰC CÓ CẢNH QUAN THIÊN NHIÊN, MẶT NƯỚC**



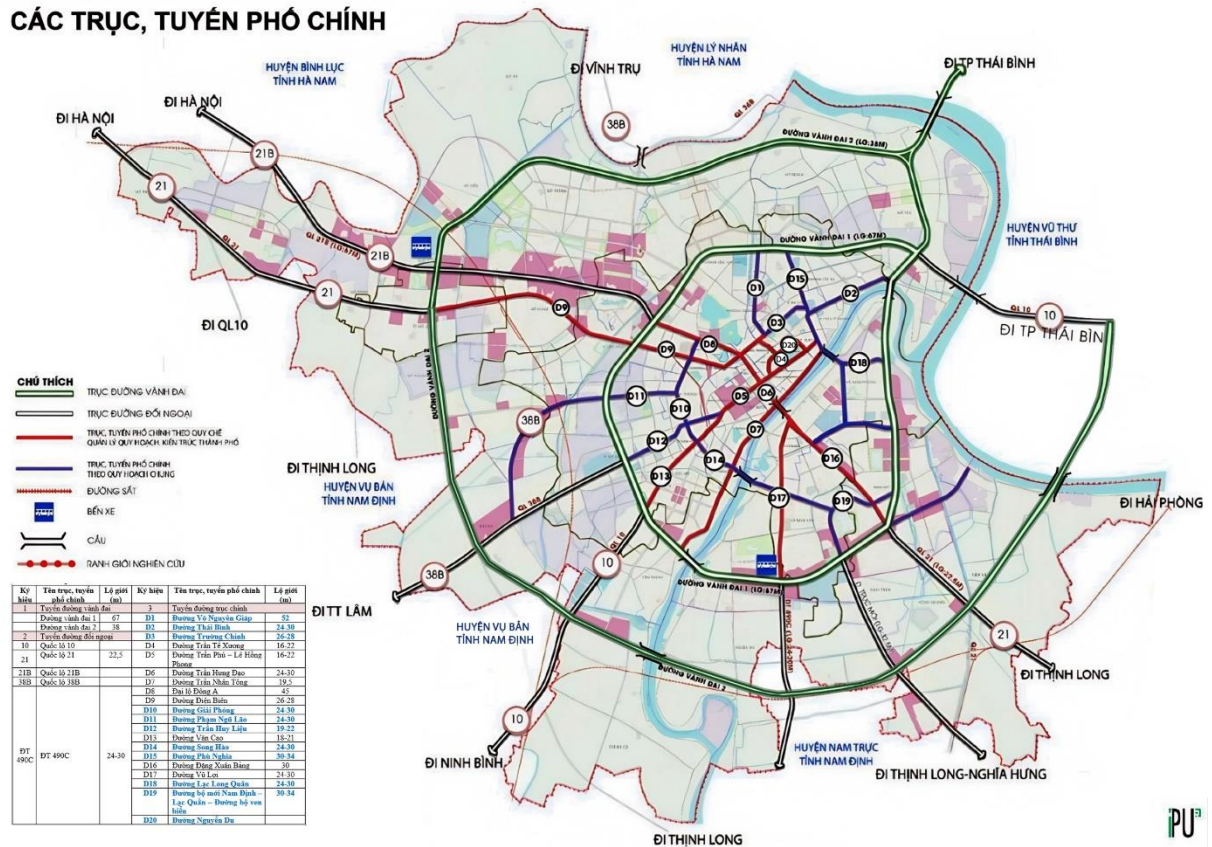
Sơ đồ các khu vực có ý nghĩa quan trọng về không gian cảnh quan, khu vực có cảnh quan thiên nhiên, mặt nước

a.2. Các trục, tuyến phố chính

Vị trí, ranh giới và quy mô cụ thể của các trục tuyến đường, tuyến phố chính được xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050, Quy chế Quản lý quy hoạch, kiến trúc thành phố Nam Định và các quy định pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các trục, tuyến đường, tuyến phố chính theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.

Các trục, tuyến đường, tuyến phố chính được xác định từ đường chính đô thị trở lên, cụ thể bao gồm:

CÁC TRỤC, TUYẾN PHỐ CHÍNH



Sơ đồ các trục, tuyến phố chính



Tuyến đường bộ mới Nam Định - Lạc Quần - Đường bộ ven biển đoạn qua huyện Nam Trực



Cầu qua sông Đào nối từ đường Song Hào đến đường Vũ Hữu Lợi

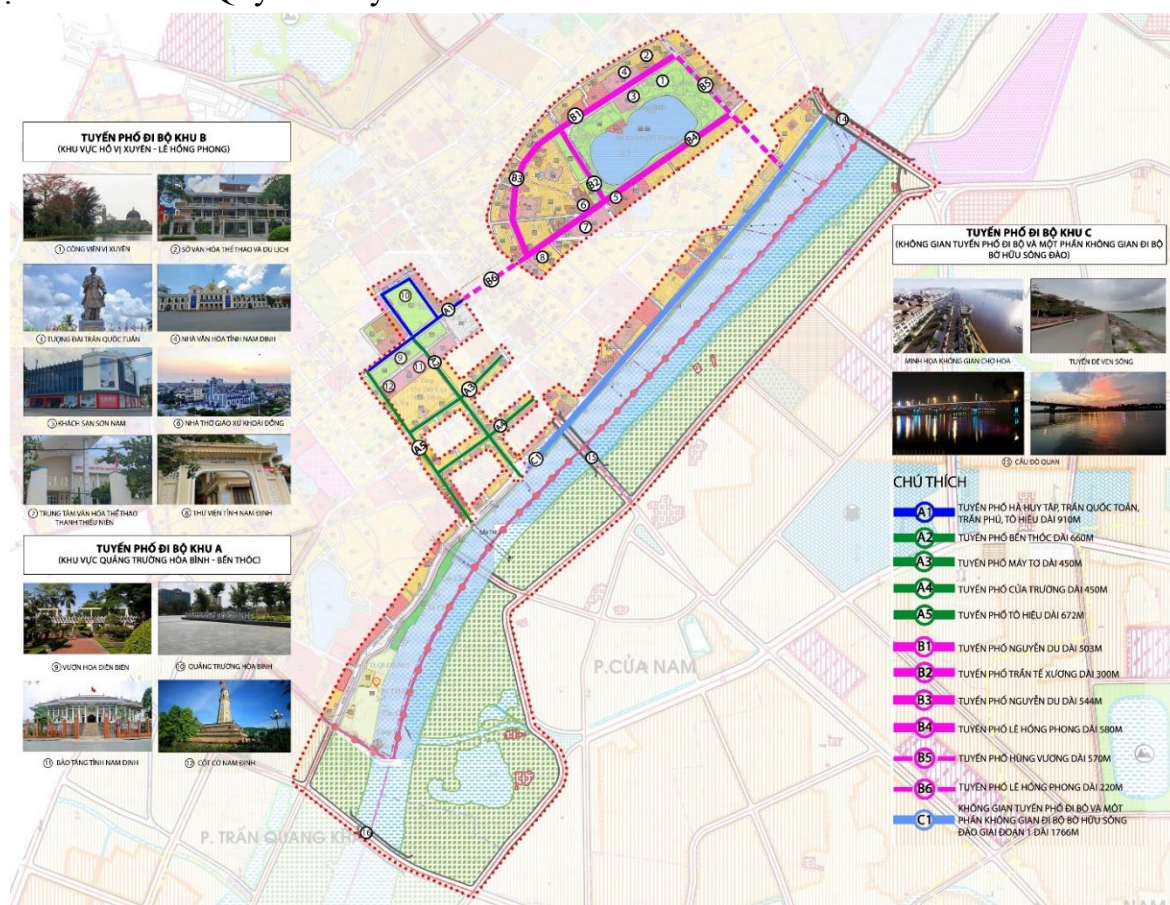
Bảng tổng hợp các trục, tuyến phố chính

Ký hiệu	Tên trục, tuyến phố chính	Lộ giới (m)	Ký hiệu	Tên trục, tuyến phố chính	Lộ giới (m)
1	Tuyến đường vành đai	3	D1	Tuyến đường trục chính	
	Đường vành đai 1	67	D2	Đường Võ Nguyên Giáp	52
	Đường vành đai 2	38	D3	Đường Thái Bình	24-30
2	Tuyến đường đối ngoại	D3	D4	Đường Trường Chinh	26-28
10	Quốc lộ 10	D4	D5	Đường Trần Tế Xương	16-22
21	Quốc lộ 21	22,5	D6	Đường Trần Phú – Lê Hồng Phong	16-22
21B	Quốc lộ 21B		D7	Đường Trần Hưng Đạo	24-30

38B	Quốc lộ 38B		D7	Đường Trần Nhân Tông	19,5
ĐT 490C	ĐT 490C	24-30	D8	Đại lộ Đông A	45
			D9	Đường Điện Biên	26-28
			D10	Đường Giải Phóng	24-30
			D11	Đường Phạm Ngũ Lão	24-30
			D12	Đường Trần Huy Liệu	19-22
			D13	Đường Văn Cao	18-21
			D14	Đường Song Hào	24-30
			D15	Đường Phù Nghĩa	30-34
			D16	Đường Đặng Xuân Bảng	30
			D17	Đường Vũ Lợi	24-30
			D18	Đường Lạc Long Quân	24-30
			D19	Đường bộ mới Nam Định – Lạc Quân – Đường bộ ven biển	30-34
			D20	Đường Nguyễn Du	

a.3. Các tuyến phố đi bộ và không gian đi bộ

Vị trí, ranh giới và quy mô cụ thể của các tuyến phố đi bộ và không gian đi bộ được xác định trên cơ sở Quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy định pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các tuyến phố đi bộ và không gian đi bộ theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.



Sơ đồ các tuyến phố đi bộ và không gian đi bộ

Các tuyến phố đi bộ, không gian đi bộ bao gồm:

+ Tuyến phố đi bộ Khu A - Khu vực quảng trường Hòa Bình – Bến Thóc

Khu vực quảng trường Hòa Bình có quy mô khoảng 10,8ha bao gồm không gian quảng trường Hòa Bình, không gian vườn hoa Điện Biên, vườn hoa Đài Tưởng niệm Liệt sĩ và các công trình Cột cờ Nam Định, Bảo tàng tỉnh Nam Định, Cung Văn hóa thiếu nhi, Tượng đài Liệt sĩ; Khai thác các không gian trên và các tuyến phố Hà Huy Tập, Trần Quốc Toàn, Trần Phú, Tô Hiệu cho các hoạt động của tuyến phố đi bộ, các hoạt động văn hóa, lễ hội, nghi lễ và các hoạt động cộng đồng khác.

Khu vực Bến Thóc: có quy mô khoảng 7,1ha bao gồm không gian hai bên các tuyến phố Bến Thóc, tuyến phố Máy Tơ (từ nút giao với đường Tô Hiệu đến nút giao đường Trần Hưng Đạo), tuyến phố Cửa Trường (từ nút giao với đường Tô Hiệu) và tuyến phố Máy Chai, tuyến phố Tô Hiệu (từ nút giao với đường Trần Phú tới nút giao với đường Trần Nhân Tông). Trong đó, khu vực hiện trạng là một phần Nhà máy Dệt Lụa Nam Định (phía sau Cung Văn hóa Thiếu nhi) được đề nghị bảo vệ, gìn giữ và là Di sản công nghiệp cần phải giữ lại của thành phố, chuyển đổi thành không gian cây xanh, công cộng, dịch vụ, cụ thể hóa chức năng nhóm nhà ở mới được xác lập trong quy hoạch phân khu. Bảo vệ cấu trúc, kiến trúc nhà xưởng công nghiệp cũ của khu dệt may Nam Định và chuyển đổi thành các không gian đổi mới sáng tạo, không gian mở, không gian công cộng, thương mại dịch vụ. Các chức năng này được gắn với không gian tuyến phố đi bộ Bến Thóc, kết nối không gian quảng trường Hòa Bình và không gian đi bộ đê hữu sông Đào.

Chức năng cơ bản của các tuyến phố đi bộ dự kiến:

- Tuyến phố sự kiện, lễ hội: Hà Huy Tập, Trần Quốc Toàn, Trần Phú, Tô Hiệu.
- Tuyến phố ẩm thực, dịch vụ, giải trí: Máy Tơ, Cửa Trường.
- Tuyến phố dịch vụ, nhà hàng, thời trang và giải trí: Bến Thóc.

Thời gian hoạt động: Vào ngày cuối tuần, ngày lễ hội văn hóa hoặc các nghi lễ khác.

+ Tuyến phố đi bộ Khu B - Khu vực hồ Vị Xuyên – Lê Hồng Phong

Khu vực hồ Vị Xuyên có quy mô khoảng 25ha bao gồm không gian cây xanh, không gian mặt nước hồ Vị Xuyên, không gian quảng trường 3-2 và các công trình tượng đài Trần Quốc Tuấn, mộ tướng niệm cụ Trần Tế Xương; Khai thác các không gian trên và các tuyến phố Nguyễn Du (từ nút giao với đường Hùng Vương đến nút giao đường Trần Tế Xương), tuyến phố Trần Tế Xương (từ nút giao với đường Nguyễn Du đến nút giao đường Lê Hồng Phong), tuyến đường Lê Hồng Phong (từ nút giao với đường Trần Tế Xương đến nút giao đường Hùng Vương) cho các hoạt động của tuyến phố đi bộ, các hoạt động văn hóa, lễ hội, nghi lễ và các hoạt động cộng đồng khác.

Khu vực Lê Hồng Phong: có quy mô khoảng 14,9ha bao gồm các công trình nhà thờ Giáo xứ Khoái Đồng, Thư viện tỉnh Nam Định, Trung tâm Thể thao Văn hóa thanh thiếu niên và không gian hai bên tuyến phố Nguyễn Du (từ nút giao với đường Trần Tế Xương), tuyến phố Lê Hồng Phong (từ nút giao với đường Trần Tế Xương đến nút giao

với đường Nguyễn Du). Các không gian này được kết nối với không gian công viên hồ Vị Xuyên, quảng trường 3-2 và không gian đi bộ ven sông Đào.

Chức năng cơ bản của các tuyến phố đi bộ dự kiến

- Tuyến phố thương mại dịch vụ và lễ hội Nguyễn Du
- Tuyến phố vui chơi, giải trí, ẩm thực: Trần Tế Xương
- Tuyến phố thương mại dịch vụ, thời trang: Lê Hồng Phong

Thời gian hoạt động: Vào ngày cuối tuần, ngày lễ hội văn hóa hoặc các nghi lễ khác.

+ Không gian tuyến phố đi bộ và một phần không gian đi bộ bờ hữu sông Đào (Khu C):

Không gian đi bộ, thể dục thể thao

Có quy mô khoảng 37,8ha, được xác định bởi tuyến đường Trần Nhân Tông (từ nút giao với đường Bến Thóc tới nút giao đường Trần Nhật Duật), tuyến đường đê hữu sông Đào. Khuyến khích phát triển các hoạt động thương mại dịch vụ, mua sắm và cafe và dịch vụ nhỏ tại không gian các công trình ven tuyến phố Trần Nhân Tông. Khai thác các không gian trên cho các hoạt động của tuyến phố đi bộ, các hoạt động thể dục thể thao và các hoạt động cộng đồng khác.

Chức năng cơ bản của các tuyến phố dự kiến:

- + Tuyến phố thể dục thể thao: Đường đê hữu sông Đào
- + Tuyến phố thương mại dịch vụ, mua sắm, cafe: Trần Nhân Tông

Thời gian hoạt động: Buổi sáng các ngày Chủ nhật hàng tuần.

Không gian chợ phiên ven sông

Có quy mô khoảng 37,8ha, được xác định bởi tuyến đường Trần Nhân Tông (từ nút giao với đường Bến Thóc tới nút giao đường Trần Nhật Duật), tuyến đường đê hữu sông Đào. Khai thác không gian vỉa hè, đường đê hữu sông Đào và không gian mặt nước cho các hoạt động chợ phiên buôn bán hoa tươi, cây cảnh, trưng bày các sản phẩm hàng si, hàng xường, đồ cũ và các sản phẩm OCOP tại địa phương. Không gian ven sông Đào này thay thế cho hoạt động thường niên trưng bày, buôn bán cây cảnh tại khu vực quảng trường Hòa Bình trước đó.

Thời gian hoạt động: Vào ngày cuối tuần, ngày lễ hội văn hóa hoặc các nghi lễ khác.

a.4. Các công trình di tích lịch sử - văn hóa trọng điểm:

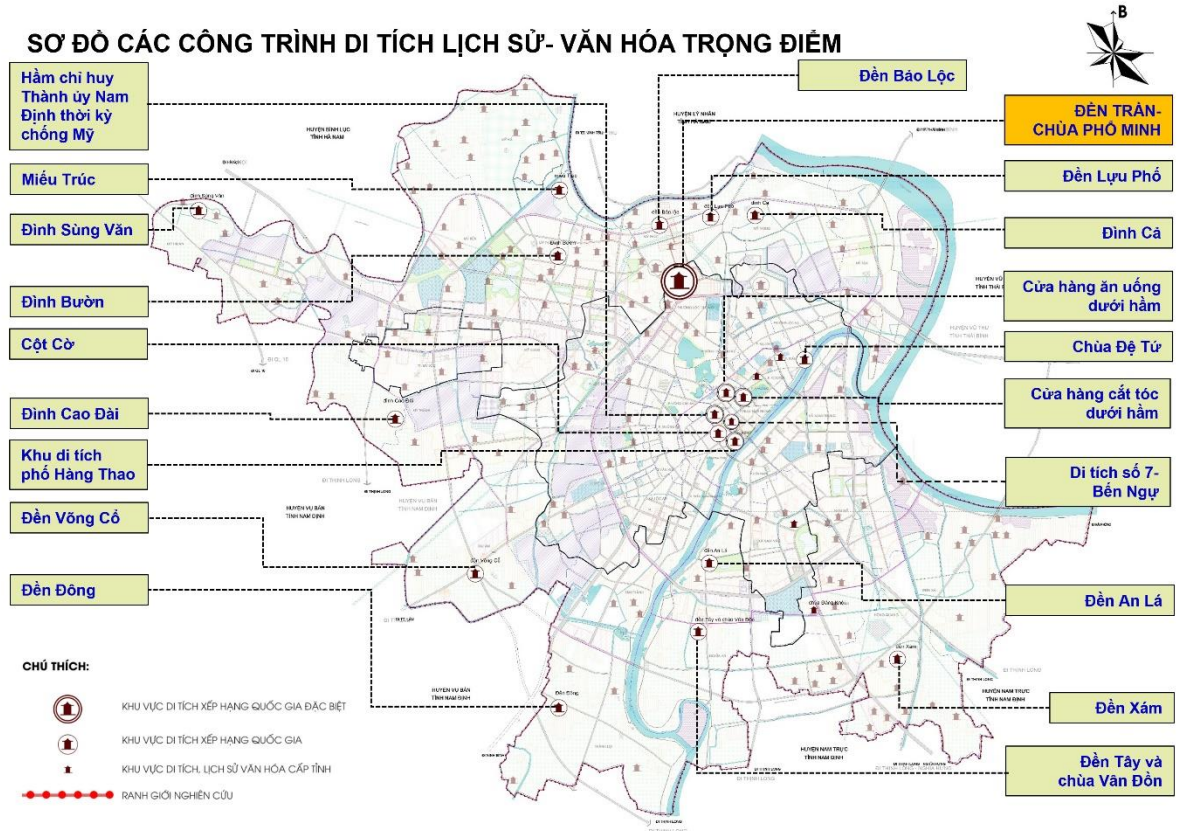
Vị trí và ranh giới cụ thể các công trình di tích lịch sử - văn hóa trọng điểm được xác định tại các văn bản pháp lý hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.

Các công trình di tích lịch sử - văn hóa trọng điểm gồm:

- + Di tích cấp Quốc gia đặc biệt: Đền Trần - chùa Phổ Minh (phường Lộc Vượng)
- + Di tích cấp Quốc gia: Thành phố Nam Định gồm có: Cột cờ (đường Tô Hiệu, phường Ngô Quyền); Chùa Đệ Tứ; Nhà số 7 phố Bến Ngự; Huyện Mỹ Lộc gồm có: Miếu và đình Cao Đài, Đình Sùng Văn, Đền Bảo Lộc, Đình Cả, Đền Lựu Phố, Đình Bườn, miếu Trúc và lăng mộ các nhân vật lịch sử; Huyện Nam Trực gồm có: Đền Xám,

Đền An Lá, Đền Tây và chùa Vân Đồn; Huyện Vụ Bản gồm có: Đền Đông, Đền Vồng Cỏ.

+ Di tích cấp Tỉnh: Thành phố Nam Định gồm có Nhà lưu niệm và mộ nhà thơ Trần Tế Xương; Khu tưởng niệm đồng chí Lê Đức Thọ; Đình làng Phụ Long.



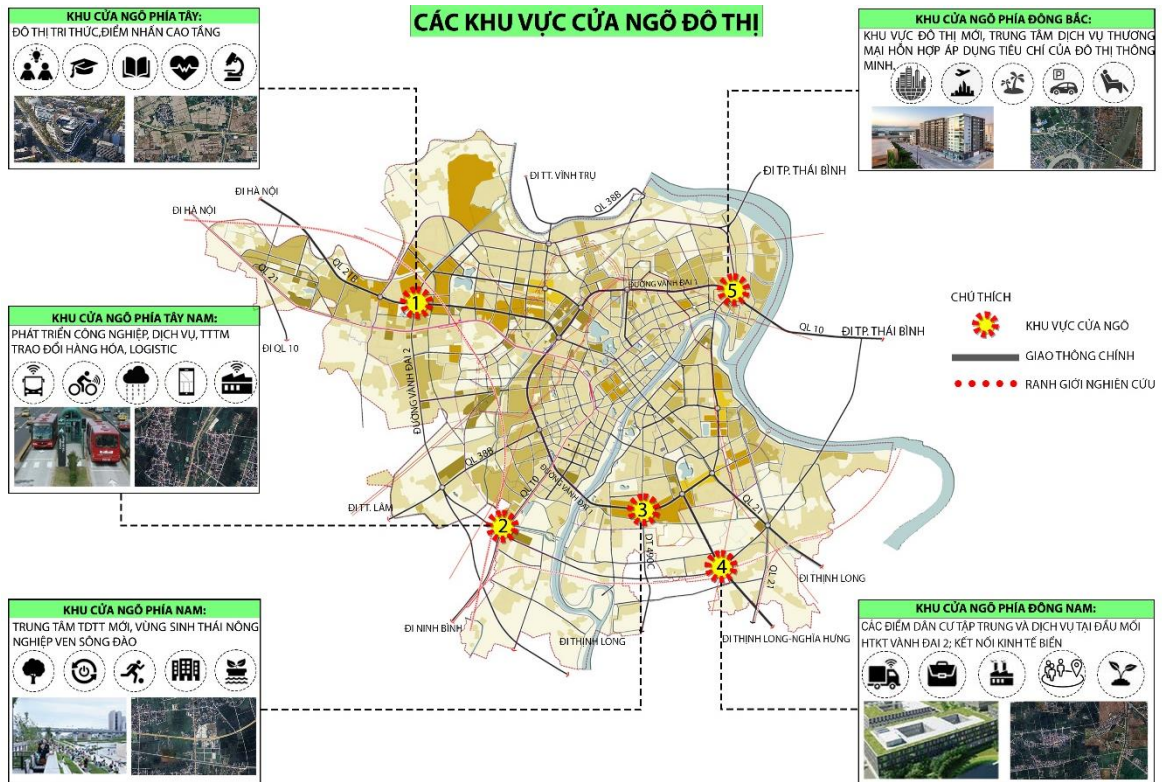
Sơ đồ các công trình di tích lịch sử - văn hóa trọng điểm

a.5. Các khu vực cửa ngõ đô thị và quảng trường đô thị

Vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực cửa ngõ đô thị và quảng trường đô thị được xác định trên cơ sở Quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy định pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.

Các khu vực cửa ngõ đô thị bao gồm:

- + Khu cửa ngõ phía Tây: Khu vực nút giao QL21B với đường Vành đai 2;
- + Khu cửa ngõ phía Tây Nam: Khu vực nút giao đường Vành đai 2 với QL10, hướng đi Ninh Bình;
- + Khu cửa ngõ phía Nam: Khu vực nút giao đường Vành đai 1 với ĐT490C;
- + Khu cửa ngõ phía Đông Nam: Khu vực nút giao đường Vành đai 2 với trục đường mới hướng đi Thịnh Long - Nghĩa Hưng;
- + Khu cửa ngõ phía Đông Bắc: Khu vực nút giao đường dẫn cầu Tân Phong nối QL21 và QL10, hướng đi thành phố Thái Bình.

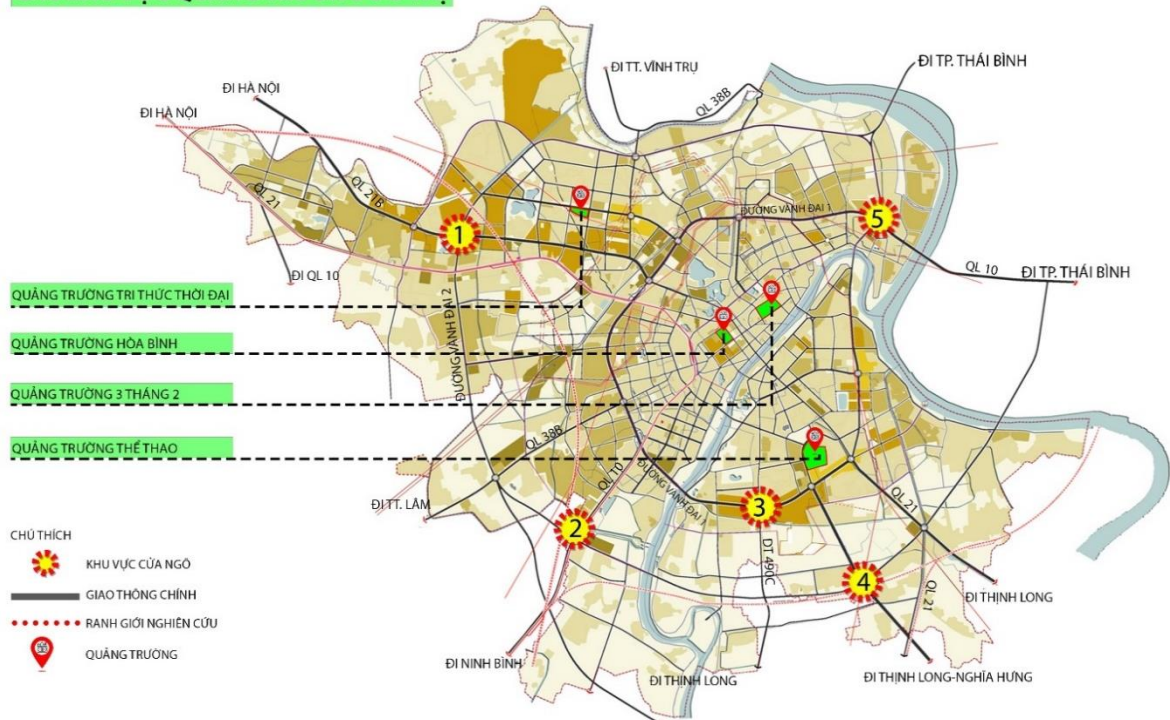


Sơ đồ các khu vực cửa ngõ đô thị

Các khu vực quảng trường đô thị bao gồm:

- + Khu vực Quảng trường Hòa Bình – quảng trường văn hóa lễ hội;
- + Khu vực Quảng trường 3-2 – quảng trường văn hóa lễ hội;
- + Khu vực Quảng trường tri thức thời đại – quảng trường giao lưu văn hóa, giáo dục đô thị;
- + Khu vực Quảng trường thể thao – quảng trường văn hóa, thể dục thể thao.

CÁC KHU VỰC QUẢNG TRƯỜNG ĐÔ THỊ



Sơ đồ các khu vực quảng trường đô thị

a.6. Hệ thống công viên, hồ nước

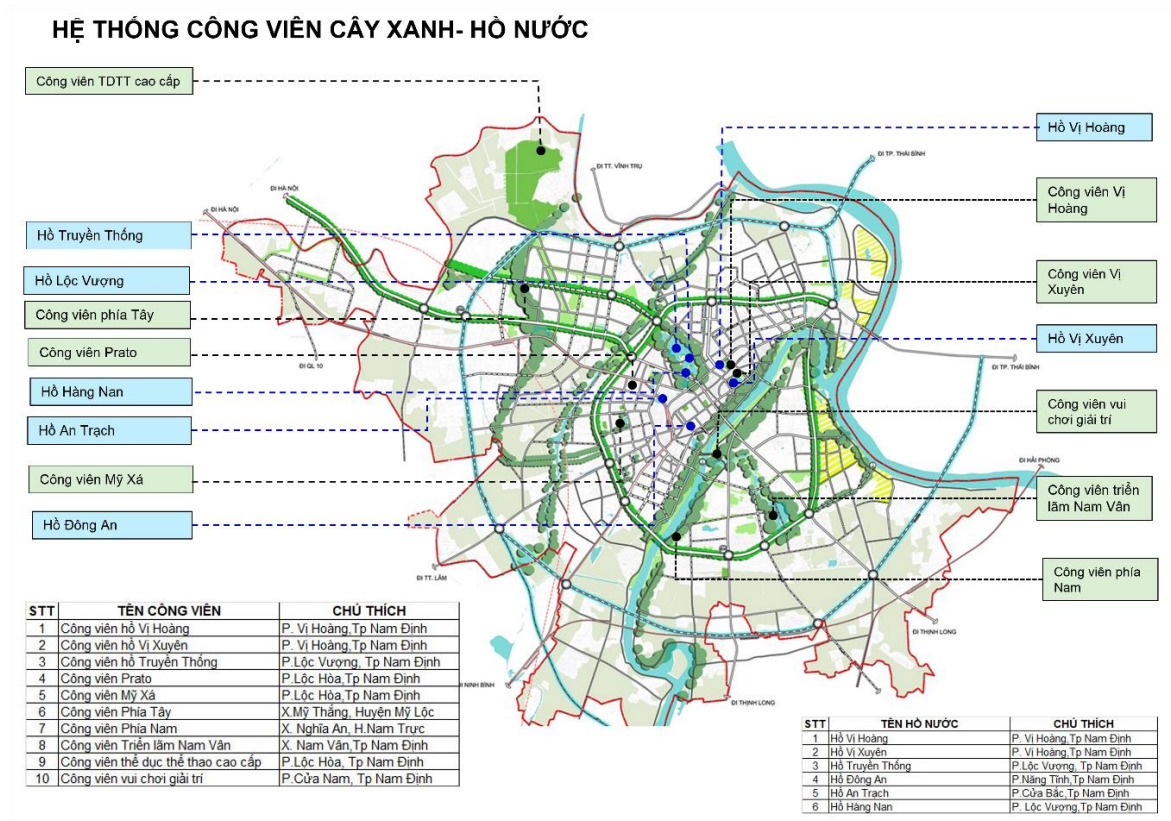
Vị trí và ranh giới cụ thể hệ thống công viên, hồ nước được xác định xác định trên cơ sở Quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy định pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.

Hệ thống công viên thành phố bao gồm:

- + Công viên hồ Vị Hoàng (Phường Vị Hoàng)
- + Công viên hồ Vị Xuyên (Phường Vị Hoàng)
- + Công viên hồ Truyền Thống (Phường Lộc Vượng)
- + Công viên Prato (Phường Lộc Hòa)
- + Công viên Mỹ Xá (Phường Lộc Hòa)
- + Công viên phía Tây (xã Mỹ Thắng)
- + Công viên phía Nam (xã Nghĩa An)
- + Công viên Triển lãm Nam Vân (xã Nam Vân)
- + Công viên thể dục thể thao cao cấp (Phường Lộc Hòa)
- + Công viên vui chơi giải trí (Phường Cửa Nam)

Hệ thống hồ nước:

- + Hồ Vị Hoàng (Phường Vị Hoàng)
- + Hồ Vị Xuyên (Phường Vị Hoàng)
- + Hồ Truyền Thống (Phường Lộc Vượng)
- + Hồ Đông An (phường Năng Tĩnh)
- + Hồ An Trạch (phường Cửa Bắc)
- + Hồ Hàng Nan (phường Lộc Vượng)



Sơ đồ hệ thống công viên cây xanh – hồ nước

b. Nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

- *Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về không gian cảnh quan, khu vực có cảnh quan thiên nhiên, mặt nước:*

+ Là các không gian có ý nghĩa quan trọng đối với đô thị, là các điểm nhấn (landmark) của đô thị, là các không gian gắn với các chức năng như: trung tâm chính trị, hành chính, quảng trường, văn hóa nghệ thuật, kiến trúc cảnh quan, cảnh quan tự nhiên, mặt nước tạo lập nên các đặc điểm riêng biệt, nhận diện bản sắc và thương hiệu đô thị.

+ Các chức năng sử dụng cho mục đích công cộng, là các không gian mở cho cộng đồng; Kiểm soát tầm nhìn và không gian lân cận, hạn chế xây dựng các công trình kiến trúc che kín tầm nhìn đối với các công trình điểm nhấn, công trình có giá trị, các không gian tự nhiên, mặt nước, sông, hồ.

+ Không san lấp, thu hẹp dòng chảy của sông, kênh nước; Hạn chế tối đa việc thu nhỏ diện tích mặt thoáng của các hồ tự nhiên; Các công trình ven sông, hồ khuyến khích xây dựng hàng rào xanh.

- *Các trục đường chính:*

Tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, dễ nhận diện định hướng kiến trúc chính, các công trình điểm nhấn tại khu vực nút giao, không gian kết thúc hoặc có điểm nhìn tại các trục đường chính. Khoảng lùi công trình cần được nghiên cứu phù hợp với từng chức năng công trình nhằm đảm bảo phù hợp về không gian, kiến trúc, cảnh quan chung; đảm bảo khả năng tiếp cận công trình; đảm bảo các điều kiện về chiếu sáng tự nhiên và an toàn thoát hiểm, thoát nạn theo quy định. Khuyến khích các công trình lớn, hợp khối.

- Các không gian đi bộ và tuyến phố đi bộ: bố trí các mảng xanh, thiết bị đường phố hình thành không gian cho các hoạt động đường phố. Sử dụng các giải pháp kiến trúc thân thiện với con người. Tỷ lệ diện tích khoảng mở trên tường ngoài công trình dưới dạng cửa sổ, cửa kính ... dọc theo tuyến phố đi bộ tối thiểu bằng 80%, khuyến khích tạo hành lang phía trước các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lõi ô phố.

- Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: sử dụng các hình thức kiến trúc trang trọng, hấp dẫn, năng động,... phù hợp với chức năng của trục đường.

- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh từ cấp tỉnh, cấp quốc gia: kiến trúc các công trình xây dựng mới phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian di tích, danh lam thắng cảnh. Khuyến khích tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh, kết nối không gian đô thị làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh. Hạn chế việc che khuất tầm nhìn đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh.

- Các quảng trường và công viên lớn: cần tạo nên không gian trật tự, gắn kết hài hòa giữa các công trình kiến trúc. Hình thức kiến trúc đa dạng, phù hợp với các chức năng công cộng. Ưu tiên gắn kết với các công trình điểm nhấn, tạo được bản sắc nơi chốn cho từng khu vực. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui

chơi, giải trí cho người dân Thành phố; kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng.

- Các khu vực cửa ngõ đô thị: kiến trúc công trình dễ định hướng, nhận diện. Tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ.

4. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng:

a. 05 khu vực cửa ngõ đô thị: Khu cửa ngõ phía Tây, Khu cửa ngõ phía Tây Nam, Khu cửa ngõ phía Nam, Khu cửa ngõ phía Đông Nam và Khu cửa ngõ phía Đông Bắc.

b. Các trục, tuyến không gian chính:

- Các trục, tuyến không gian chính: Các tuyến đường đối ngoại Quốc lộ 21B, QL10; Các trục đường chính kết nối khu vực trung tâm hiện hữu với các khu đô thị, khu chức năng mới của thành phố, ... *(Chi tiết tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị quyết số.../2024/NQ-HĐND ngày... tháng... năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nam Định)*

- Trục cảnh quan hai bên sông Đào;

- Tuyến phố đi bộ và không gian đi bộ: Các con phố kết nối các khu công viên đô thị hiện hữu *(Chi tiết tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị quyết số.../2024/NQ-HĐND ngày... tháng... năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nam Định)*.

c. Khu vực khác có yêu cầu quản lý không gian kiến trúc đô thị được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương thực hiện.

5. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang: được xác định cụ thể tại các đồ án Quy hoạch phân khu.

Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc

1. Các công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc được quy định tại khoản 2 Điều 17, Luật Kiến trúc 2019.

2. Các công trình khuyến khích tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc:

Các công trình không thuộc Khoản 1 Điều 5 của Quy chế này nhưng thuộc các trường hợp sau:

- Các công trình tạo điểm nhấn và hình thành diện mạo đô thị;

- Các công trình có vị trí nằm ở góc giao các trục đường chính đô thị;

- Các công trình cao tầng (chiều cao ≥ 9 tầng);

- Các công trình thuộc khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan và thuộc phạm vi cửa ngõ đô thị. *(Chi tiết tại Phụ lục I và Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị quyết số.../2024/NQ-HĐND ngày... tháng... năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nam Định)*

CHƯƠNG II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan

1. Định hướng chung

Xây dựng thành phố Nam Định là thành phố thông minh đáng sống của vùng đồng bằng sông Hồng, là đô thị có truyền thống lịch sử được bảo vệ phát huy gắn với các không gian mới hiện đại, tiện nghi hấp dẫn thân thiện môi trường.

Kiến trúc toàn đô thị đảm bảo phù hợp với định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan theo 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.

a. Định hướng kiến trúc tổng thể đô thị:

Thành phố Nam Định được định hướng phát triển lan tỏa từ đô thị trung tâm hiện hữu, hướng sang phía Tây và Tây Bắc khu vực huyện Mỹ Lộc. Đây là hướng phát triển các khu vực đô thị tổng hợp, bao gồm các chức năng chính về phát triển dân cư đô thị, giáo dục, dịch vụ thương mại, công nghiệp và trung chuyển đầu mối giao thông, hàng hóa đối ngoại của đô thị, các khu dân cư, dịch vụ phục vụ các khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Hướng phát triển thứ hai về phía Nam và Đông Nam thành phố (về các xã thuộc thành phố Nam Định và huyện Nam Trực), dọc trục vành đai 1 và trục mới song song với QL21 hướng đi xuống phía Nam: phát triển đô thị mới và hệ sinh thái nông nghiệp kết hợp với du lịch trải nghiệm, du lịch nông nghiệp.

Khai thác các giá trị cảnh quan tự nhiên (sông Đào, sông Hồng, vùng cảnh quan nông nghiệp) kết hợp với các yếu tố hạ tầng khung hiện có (QL21, QL10) và hệ thống cây xanh, mặt nước nhân tạo để tạo nên một khung liên kết giữa các khu chức năng trong thành phố. Các không gian xanh đan xen giữa các khu chức năng không chỉ là giới hạn phát triển đô thị mà còn mang ý nghĩa trải nghiệm đô thị, tạo ra các hướng nhìn khai thác tối đa giá trị cảnh quan của hệ thống không gian mở.

Các khu chức năng chính trong thành phố được quy hoạch với hình thái đô thị hiện đại, tối ưu hóa công năng sử dụng, tiết kiệm đất đai và năng lượng, tạo dựng không gian trung tâm đặc trưng, kết nối hợp lý với hệ thống không gian mở chính, tạo dựng không gian đô thị liên hoàn, phong phú.

Cải tạo các khu vực đô thị, khu vực dân cư hiện hữu phù hợp với đặc điểm hiện trạng của từng khu vực. Đầu tư nâng cấp hạ tầng kỹ thuật đô thị, nâng cao hệ số sử dụng đất và tiện nghi cho sử dụng. Chú trọng quy hoạch mở rộng hoặc xen cây các khu nhà ở công nhân, khu tái định cư, khu nhà ở xã hội, khu nhà ở cho người có thu nhập thấp, cải tạo các khu chung cư cũ xuống cấp, ...

Tôn trọng địa hình cảnh quan của từng khu vực. Thành phố Nam Định có địa hình bằng phẳng, cảnh quan tự nhiên khá đa dạng với những vùng mặt nước và vùng cảnh quan nông nghiệp lớn ở ngoại thị. Đây là những giá trị cần được lưu giữ, kết hợp hài hòa trong khung phát triển đô thị. Giữ gìn và tôn tạo không gian văn hoá truyền

thống như: Hệ thống các di tích, cấu trúc không gian làng xóm cũ, khu phố cũ.

Bảo vệ và phát huy sự đa dạng sinh thái, địa hình, cây xanh mặt nước trong đô thị để phát triển hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước đô thị. Xây dựng hệ thống cây xanh trở thành hình ảnh đặc trưng cho đô thị Nam Định.

Quy định về kiểm soát vùng phát triển đô thị: Xây dựng công trình phải đảm bảo giữ gìn và tôn tạo các cảnh quan tự nhiên, các di tích lịch sử văn hoá. Tạo dựng hệ thống cây xanh kết hợp mặt nước hoà nhập hài hoà với các khu chức năng trong đô thị để tạo cảnh quan và cải thiện môi trường sinh thái đô thị.

Mật độ nén, tập trung cao tại các khu vực trung tâm của từng khu vực chức năng và mật độ thấp về các khu vực không gian cây xanh mặt nước.

Các khu vực điểm nút giao thông, có nhu cầu hoạt động thương mại cao, khuyến khích hợp khối, liên kết, xây dựng mật độ cao để tăng khả năng cung cấp dịch vụ công cộng, tạo thuận lợi cho người sử dụng.

Khu vực đô thị hiện hữu: thực hiện kiểm soát mật độ xây dựng trung bình, phù hợp với thực trạng xây dựng hiện nay, kiểm soát sự gia tăng mật độ làm phá vỡ cấu trúc chung của đô thị.

Mật độ xây dựng trong thành phố Nam Định được nghiên cứu trên 2 vùng chính:

- Vùng phát triển đô thị:

+ Khu vực xây dựng mật độ cao (45-65%): Tập trung tại khu vực các phường trung tâm nội thị cũ. Các khu trung tâm khu đô thị tại các trục không gian chính trên tuyến đường liên khu vực. Tại khu vực đô thị gần với trung tâm trung phố cũ, phố Pháp.

+ Khu vực xây dựng mật độ trung bình (30-45%): Tập trung tại các phường mới nằm phía trong QL 10. Tại các khu đô thị mới phía Bắc, phía Tây và Tây Nam khu trung tâm hiện hữu.

+ Khu vực xây dựng mật độ thấp (25%-35%): Tập trung tại khu đô thị sinh thái phía Nam (xã Hồng Quang và Nam Toàn). Các khu trường đào tạo, trung tâm y tế mới.

+ Khu vực xây dựng mật độ rất thấp (3%-5%): Khu công viên, cây xanh, vườn hoa.

- Vùng phát triển đặc thù:

+ Khu, cụm công nghiệp, kho tàng bến bãi, trung chuyển hàng hóa: mật độ xây dựng được nghiên cứu cho từng loại hình sẽ đầu tư, mật độ tối đa là 60%

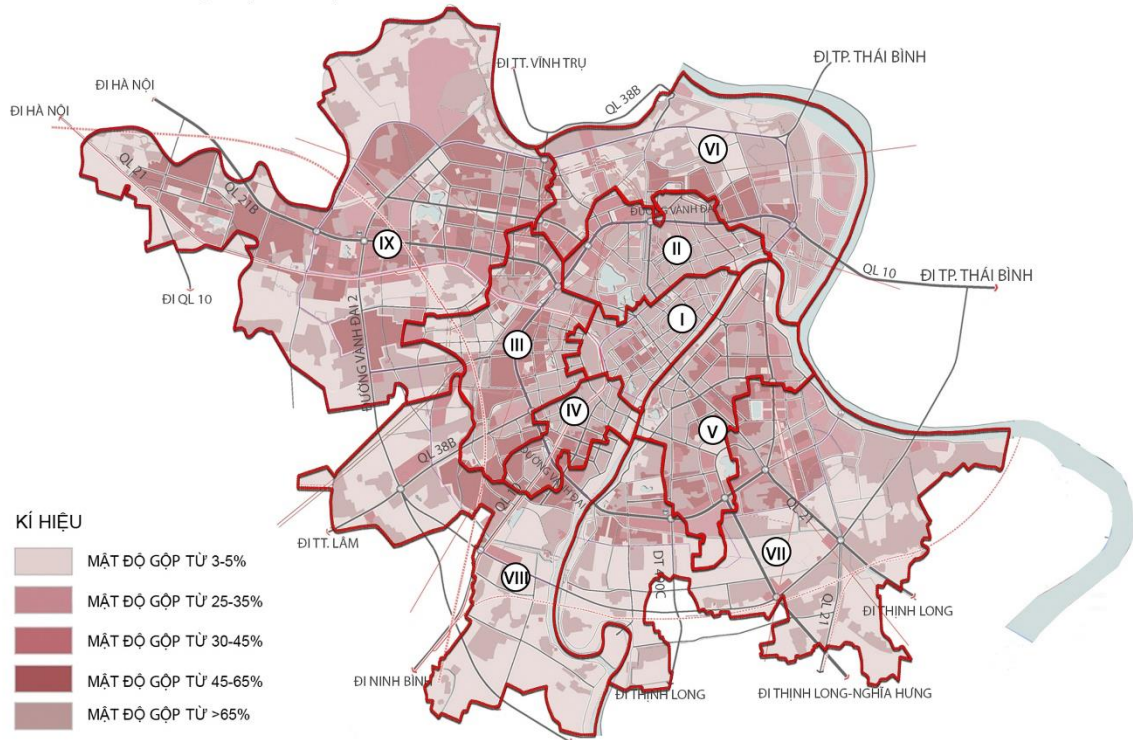
+ Khu vực bảo vệ di tích: để bảo vệ di tích cần hạn chế xây dựng mới và có xem xét với từng công trình cụ thể.

+ Khu vực nông nghiệp: không xây dựng các công trình đô thị, công trình dân dụng, cho phép xây dựng các công trình kỹ thuật phục vụ sản xuất.

+ Khu vực ngoài đê sông Đào đoạn qua khu trung tâm thành phố: tuân thủ các quy định về hành lang thoát lũ và bảo vệ đê điều.

+ Khu vực không xây dựng: là hành lang cách ly các tuyến đường điện, hành lang thoát lũ của sông Đào và sông Hồng, các khu vực hành lang xanh bảo vệ kênh tiêu thoát nước trong đô thị, các hành lang xanh dọc Quốc lộ 10 và đường Vành đai 2 mới của thành phố.

SƠ ĐỒ PHÂN BỐ MẬT ĐỘ XÂY DỰNG



Sơ đồ phân bố mật độ xây dựng

b. Khu vực trung tâm - đô thị hiện hữu

Là không gian mang nét đặc trưng truyền thống của đô thị, định hướng chủ yếu cải tạo chỉnh trang, gìn giữ không gian đường phố và các công trình kiến trúc có giá trị, hạn chế tác động xây dựng làm thay đổi cấu trúc không gian khu vực. Là khu vực tập trung cải tạo chỉnh trang, nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cũng như không gian kiến trúc cảnh quan đô thị.

Tổ chức kiến trúc đô thị hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố.

Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến.

Việc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc phải hài hòa với tổng thể chung, phải có tính tương đồng về hình khối, màu sắc, phân vị công trình với các công trình kế cận, trừ một số trường hợp tuân thủ theo Thiết kế đô thị riêng hoặc đối với một số công trình đặc thù. Tổ chức các không gian mở trong các khu hiện hữu, khi cấp phép xây dựng cần xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

c. Khu vực đô thị mới

Khu vực phát triển đô thị mới phía Tây của đô thị gắn liền với sự hình thành của các khu đại học, KCN và dịch vụ thương mại theo trục không gian chính. Khu vực phát triển đô thị mới phía Nam sông Đào: Là vùng phát triển đô thị mới gắn với hệ sinh thái nông nghiệp, du lịch sinh thái, làng nghề truyền thống của đô thị.

Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, cao tầng, mật độ cao dọc

theo các trục đường chính đô thị, khuyến khích kết nối với các bến, trạm giao thông công cộng.

Xây dựng hệ thống các tượng đài, biểu tượng, vườn hoa, đài phun nước để tạo lập các không gian công cộng, đặc trưng của từng dự án, từng khu vực đô thị mới.

Xây dựng hệ thống chiếu sáng, trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, tượng đài, kết hợp với hồ phun nước và các công trình kiến trúc đẹp tạo ra điểm nhấn tại các khu trung tâm. Khuyến khích sử dụng hệ thống chiếu sáng theo công nghệ tiên tiến, các hình thức quảng cáo hiện đại, tiết kiệm năng lượng, chống ô nhiễm ánh sáng.

Không được cho phép hoạt động xây dựng ảnh hưởng đến khu vực quốc phòng.

d. Khu vực giáp ranh nội ngoại thị

Là vùng không gian làng xóm nông thôn hiện hữu, các khu dân cư nông thôn mới, phát triển gắn liền với vùng sản xuất nông nghiệp của đô thị. Tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao, hình thức kiến trúc công trình, tại các vị trí giáp ranh giữa khu vực nội đô lịch sử và các xã ngoại thị nằm trong ranh giới mở rộng của thành phố. Định hướng phát triển kiến trúc khu vực phù hợp với đặc trưng, tính chất phát triển đô thị của từng khu vực.

e. Khu vực bảo tồn

Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan cần rà soát, giữ nguyên không gian đường phố và công trình có kiến trúc đặc thù có giá trị, hạn chế thay đổi cấu trúc không gian khu vực. Việc cải tạo, sửa chữa thực hiện trên nguyên tắc bảo tồn giá trị lịch sử, kiến trúc công trình, bảo tồn các yếu tố cảnh quan phong thủy, bảo vệ các di tích khỏi các tác động của quá trình phát triển đô thị.

Bảo tồn, tôn tạo các công trình di tích lịch sử văn hóa phải tuân thủ các quy định pháp luật về bảo tồn, bảo vệ di sản văn hóa lịch sử. Các công trình xung quanh xây dựng hài hòa với các công trình di tích về khối tích, tầng cao, màu sắc và vật liệu xây dựng. Khuyến khích tạo ra các không gian mở, không gian công cộng trong khu vực đô thị, tạo nhiều điểm nhìn và hướng tiếp cận đến các khu vực di tích.

Không sử dụng các chi tiết kiến trúc pha tạp nhiều phong cách kiến trúc khác nhau trên cùng một công trình hoặc sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc cổ điển rườm rà, trừ các công trình cần bảo vệ, phục dựng theo nguyên bản của di sản kiến trúc.

f. Khu vực công nghiệp

Khuyến khích các giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, hình thức hiện đại, tối đa hóa mảng xanh, gắn kết tối đa với các điều kiện tự nhiên sẵn có, đảm bảo việc bảo vệ môi trường.

g. Khu vực nông nghiệp

Các khu vực dân cư làng xóm hiện hữu, cần tuân thủ các định hướng lớn của đô thị và triển khai theo quy hoạch nông thôn mới. Dựa vào điều kiện tự nhiên cần bảo vệ tôn tạo các cấu trúc làng xóm hiện hữu có giá trị, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đấu nối với hạ tầng khung của đô thị và khu vực. Phát huy hiệu quả các quỹ đất nông nghiệp.

Bảo vệ môi trường nước và điều kiện để phát triển các loại hình nuôi trồng thủy sản tại địa phương, cung cấp sản phẩm cho du lịch và hoạt động đô thị.

Ứng dụng công nghệ trong hoạt động sản xuất nông nghiệp, cho ra các sản phẩm có chất lượng và sản lượng cao.

2. Định hướng cụ thể

a. Về không gian cảnh quan đô thị

Trên cơ sở khảo sát hiện trạng, Quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc thành phố Nam Định đã được phê duyệt và các quy định hiện hành liên quan khác đề xuất các vị trí, công trình điểm nhấn về cảnh quan đô thị như sau:

- + Cột cờ Nam Định;
- + Bảo tàng tỉnh Nam Định;
- + Quảng trường Hòa Bình;
- + Tượng đài Hưng Đạo Đại Vương Trần Quốc Tuấn;
- + Khu Di tích văn hóa Trần; Chùa Phổ Minh (chùa Tháp)
- + Nhà thờ Giáo xứ Khoái Đồng;
- + Khách sạn Nam Cường;
- + Sân vận động Thiên Trường;
- + Trung tâm thương mại Nam Định Tower;
- + Chợ Rồng.
- + Khu vực cầu treo và phố đi bộ ven sông Đào;
- + Nhà “O” thuộc Bảo tàng Dệt may.

- Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như quảng trường, mặt nước, hai bên tuyến đường, tuyến sông, khu vực dọc sông Hồng, sông Đào và các hồ Vị Xuyên, hồ Truyền Thống, hồ Hàng Nan, hồ Lộc Vượng.

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước:

+ Cải tạo chỉnh trang các khu công viên hiện có: công viên hồ Vị Xuyên, công viên hồ Vị Hoàng, công viên hồ Truyền Thống, công viên Prato, công viên Túc Mặc, công viên hồ Lộc Vượng.

+ Khai thác không gian ao hồ, kênh nước tại các khu vực trũng khu phía Tây và Nam thành phố để xây dựng mới các khu công viên cây xanh mới: Khu cây xanh thể dục thể thao vui chơi giải trí tại khu vực phía Bắc đường vành đai 2 dự kiến (xã Mỹ Hà, huyện Mỹ Lộc); Khu công viên cây xanh – không gian đệm tại khu đô thị đại học phía Tây (khu vực xã Mỹ Thắng, Mỹ Tiến huyện Mỹ Lộc); Khu công viên vui chơi giải trí tại vị trí cầu treo cũ Nam sông Đào; Công viên triển lãm Nam Vân (xã Nam Vân);

+ Các khu công viên nhỏ gắn với các hồ hiện hữu vai trò cây xanh điều hòa vi khí hậu và thoát nước cải tạo chỉnh trang, trồng cây xanh và bổ sung các tiện ích đô thị.

+ Hình thành dải cây xanh sinh thái ven sông Đào, sông Vĩnh Giang và kênh dẫn nước từ sông Đào tới hồ nước khu công viên thể dục thể thao đô thị mới phía Nam (xã Nam Mỹ, huyện Nam Trực) với cảnh quan sinh thái chính là các làng hoa, cây cảnh, có thể kết hợp khai thác dịch vụ du lịch. Trên các tuyến sông ngoài đô thị, giữ lại cảnh quan tự nhiên.

- + Tăng cường chiếu sáng các khu công viên để bảo đảm an ninh, mỹ quan đô thị.
- + Trồng mới, duy trì và nâng cấp cây xanh trên các trục đường, các mảng xanh

tại các nút giao, đảo giao thông, tăng cường cảnh quan đô thị tại các đầu mối giao thông.

+ Thiết kế cây xanh cách ly kết hợp che chắn các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, tạo cảnh quan đô thị đẹp, thân thiện.

b. Về kiến trúc

b.1. Kiến trúc trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực

Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo không gian mở hoặc tạo khoảng lùi tầng trệt để làm không gian xanh, bố trí chỗ để xe và không gian cho người đi bộ. Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

Sử dụng màu sắc, vật liệu hoàn thiện không gây ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân trong khu vực và ảnh hưởng đến lưu thông trên tuyến đường tiếp giáp. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng sẵn có tại Nam Định và các vật liệu thân thiện với môi trường.

Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, giảm bê tông hóa kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân và du khách, trong đó đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

Tại giao cắt các tuyến đường chính khu vực khuyến khích xây dựng 10-25 tầng. Một số khu vực là điểm nhấn (landmark) cho thành phố cao trên 25 tầng, tầng cao tối đa cần xem xét cụ thể trong từng điều kiện khảo sát địa chất công trình và tương quan với khu vực xung quanh. (Theo Quy định quản lý đồ án Quy hoạch chung xác định 21 tầng).

b.2. Định hướng các khu vực trung tâm

- Khu lõi trung tâm – Đô thị cải tạo chỉnh trang:

Tạo một hành lang xanh giữa khu trung tâm và khu vực phát triển. Hình thành một trục tiếp cận mới phía Tây với hướng nhìn mở ra hồ trung tâm thành phố. Điều chỉnh quy hoạch sắp xếp lại phố Trần Hưng Đạo để mở thêm các hướng nhìn và tiếp cận với hồ nước kế bên.

- Khu trung tâm hành chính:

Hình thành không gian trang trọng, nghiêm túc, yên tĩnh và quảng trường có thể hội tụ đông người tại khu trung tâm hành chính thành phố ở vị trí mới khu đô thị Thống Nhất, quy mô khoảng 1,1ha trên trục đường Võ Nguyên Giáp. Tạo đặc trưng nổi bật về không gian kiến trúc gắn kết tầm nhìn giữa khu trung tâm với các khu chức năng liền kề khác trong đô thị tạo nên trục không gian liên hoàn cho khu vực trung tâm mới thành phố.

- Khu trung tâm thương mại:

Tạo không gian thương mại nổi bật và đặc trưng nhất về tầng cao và khối tích công trình tại khu trung tâm thương mại của các khu đô thị. Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động thương mại đầu mối đồng thời tạo không gian linh hoạt rộng cho những sự kiện đa năng.

- Khu trung tâm vui chơi giải trí và dịch vụ du lịch.

Hình thành không gian dịch vụ du lịch tiện nghi đáp ứng và nâng cao chất lượng cuộc sống, kết nối cây xanh sinh thái dọc tuyến sông với hệ thống cây xanh cảnh quan trong đô thị.

- Kiến trúc cao tầng tập trung tại các khu vực trung tâm, quảng trường:

Các công trình kiến trúc phải nghiên cứu, đề xuất các giải pháp kiến trúc, thiết kế đô thị phù hợp, có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian quảng trường, khu vực trung tâm. Mặt đứng công trình tiếp giáp quảng trường cần thiết kế thân thiện với người đi bộ.

b.3. Quy định về không gian khu vực cửa ngõ và quảng trường đô thị

* Các khu vực cửa ngõ đô thị:

Cửa ngõ là không gian chào đón du khách hoặc người dân khi ra vào thành phố, vì vậy nó cần được quy hoạch và thiết kế có chủ đích để tạo một ấn tượng mạnh mẽ và một sự nhận diện khi ra - vào thành phố. Ở cửa ngõ có thể xem xét bố trí cổng chào, công trình biểu tượng, công trình điểm nhấn, hay một yếu tố thị giác nào đó có giá trị thẩm mỹ và ý nghĩa về kiến trúc cảnh quan.

+ Khu cửa ngõ phía Tây: Khu vực nút giao QL21B với đường vành đai 2

Tạo một đại lộ xanh gắn với phố thương mại chính cho Trung tâm phía Tây. Phát triển cao tầng với các công trình thương mại và dân cư mới;

Phát triển mật độ trung bình và thấp phía sau trục thương mại chính. Đảm bảo các hoạt động shophouse và thương mại được liên kết với đường phố ở tầng trệt;

Khuyến khích trồng cây trong các công trình nhà ở và công cộng để giảm thiểu hiệu ứng đảo nhiệt đô thị. Khuyến khích tạo ra những hồ nước và những khu vườn cây xanh trong bố trí cảnh quan để hài hòa trong không gian và điều hòa thoát nước và vi khí hậu;

Phát triển thương mại dịch vụ đa năng dọc theo QL21B tạo nên hình ảnh đô thị cửa ngõ phía Tây;

+ Khu cửa ngõ phía Tây Nam: Khu vực nút giao đường Vành đai 2 với QL10, hướng đi Ninh Bình;

+ Khu cửa ngõ phía Nam: Khu vực nút giao đường Vành đai 1 với ĐT490C.

Phát triển công nghiệp, các hoạt động dịch vụ phục vụ công nghiệp đi kèm, không gian cây xanh vùng đệm cách ly.

+ Khu cửa ngõ phía Đông Nam: Khu vực nút giao đường Vành đai 2 với trục đường mới hướng đi Thịnh Long – Nghĩa Hưng;

Phát triển kết nối vùng kinh tế biển;

Hình thành các trục đại lộ xanh – tuyến phố thương mại chính tại khu vực trung tâm đô thị. Phía sau các trục chính trung tâm thương mại: phát triển thấp tầng và tầng cao trung bình;

Công trình dịch vụ thương mại, bán lẻ cần có thiết kế hướng ra mặt phố, liên kết với không gian phố ở tầng trệt. Cảnh quan tự nhiên, hệ thống kênh mương dẫn nước và các không gian mở sẽ là đặc điểm chính của khu vực này;

Khuyến khích trồng cây xanh để giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị, hình thành các hồ chứa nước, giữ lại các vùng đất ngập nước tại các khu không gian mở để đảm bảo

vấn đề thoát nước;

Khuyến khích xây dựng công trình sử dụng công nghệ mới để giảm tiêu thụ năng lượng. Khu vực ven sông, ven kênh mương dẫn nước và các khu không gian mở: phát triển tầng cao trung bình.

+ Khu cửa ngõ phía Đông Bắc: Khu vực nút giao thông đường dẫn cầu Tân Phong nối QL21 và QL10, hướng đi thành phố Thái Bình.

* Các khu vực quảng trường đô thị:

- Phát triển hệ thống quảng trường trên toàn thành phố được xác định cụ thể vị trí và quy mô trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đảm bảo phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch chung theo Quyết định số 359/QĐ-TTg và các quy hoạch liên quan có hiệu lực pháp lý khác. Hệ thống quảng trường bao gồm:

+ Khu vực Quảng trường Hòa Bình – quảng trường văn hóa lễ hội;

+ Khu vực Quảng trường 3-2 – quảng trường văn hóa lễ hội;

+ Khu vực Quảng trường tri thức thời đại – quảng trường giao lưu văn hóa, giáo dục đô thị;

+ Khu vực Quảng trường thể thao – quảng trường văn hóa, thể dục thể thao.

- Quy định quản lý kiến trúc đối với quảng trường:

+ Các quảng trường đảm bảo điều kiện tiếp cận dễ dàng thuận lợi như: gần các đường giao thông chính, gần các bến, điểm dừng của các tuyến GTCC hiện hữu hoặc quy hoạch.

+ Ưu tiên vị trí gần các công trình công cộng tại khu vực như trường học, trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm hành chính, trung tâm văn hoá để tăng cường khả năng hỗ trợ của chức năng công viên cho các chức năng tập trung đông người khác; ưu tiên gần các khu vực dân cư mật độ cao, nhiều nhà cao tầng; và được kết nối thuận tiện với các công trình quan trọng xung quanh bằng đường đi bộ an toàn, tiện lợi.

+ Bố trí điểm đỗ phương tiện đủ quy mô để việc đỗ xe; không ngăn chặn, hạn chế việc tiếp cận và quan sát được không gian quảng trường.

+ Thiết kế kiến trúc đẹp mắt, hấp dẫn, an toàn, có chỗ ngồi nghỉ chân dưới bóng cây, mái che; có nhà vệ sinh công cộng, nơi rửa tay chân, có các thùng rác công cộng được phân loại, đảm bảo các tiện nghi cơ bản cho cộng đồng.

+ Cần được thiết kế cho phép đa dạng các hoạt động của cộng đồng được diễn ra vào các thời điểm khác nhau trong ngày, trong năm; khuyến khích các không gian đa mục đích, có thể sử dụng linh hoạt.

+ Cần xác định mô hình quản lý vận hành quảng trường để luôn đảm bảo an ninh, vệ sinh môi trường, cây cối luôn được sửa sang chăm sóc.

+ Các dịch vụ thương mại, ăn uống giải khát nếu có chỉ được phép là các công trình tạm, công trình di động, nguồn thu từ dịch vụ này phải được sử dụng cho việc bảo dưỡng quảng trường.

+ Thực hiện cải tạo chỉnh trang các quảng trường theo các chương trình, kế hoạch của thành phố.

b.4. Quy định về kiểm soát chỉ tiêu sử dụng đất và kiểm soát không gian với công trình kiến trúc

Kiểm soát chỉ tiêu sử dụng đất công trình đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch chung thành phố và các quy định sử dụng đất tại đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị. Trong đó kiểm soát 02 chỉ tiêu chính là Hệ số sử dụng đất và tầng cao công trình theo nguyên tắc không thay đổi chỉ tiêu hệ số sử dụng đất, cho phép chỉ điều chỉnh chỉ tiêu về tầng cao trong 02 trường hợp:

- + Điều chỉnh chiều cao phù hợp với định hướng tổ chức không gian, hoặc yêu cầu tạo nên công trình điểm nhấn trong đô thị.

- + Theo các chính sách ưu đãi, khuyến khích phát triển đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt, điều chỉnh hệ số sử dụng đất theo hướng tăng chiều cao công trình.

- Hệ số sử dụng đất được kiểm soát phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn theo các nguyên tắc sau:

- + Không chế hệ số sử dụng đất tại các khu vực hiện trạng cải tạo có yêu cầu xây dựng mật độ thấp, các khu vực không có khả năng cải tạo mở rộng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Hệ số sử dụng đất tham khảo 1-3 lần.

- + Nâng cao hệ số sử dụng đất tại các khu vực trung tâm có cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại, xây dựng mới, đáp ứng được hạ tầng kỹ thuật. Hệ số sử dụng đất tham khảo 3-5 lần.

- + Cho phép hệ số sử dụng đất cao tại các khu vực điểm nhấn, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật đáp ứng yêu cầu chất tải, xây dựng mới. Hệ số sử dụng đất tham khảo 5-8 lần. Việc chấp thuận dự án với hệ số sử dụng đất lớn cần phải thực hiện bước đánh giá tác động môi trường và tác động tới hạ tầng khu vực, nhưng không quá 12 lần.

- + Kiểm soát hệ số sử dụng đất thấp tại các hành lang cây xanh, hành lang bảo vệ các di tích, thắng cảnh.

- + Hệ số sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đối với từng lô đất.

- Tầng cao công trình

Đề xuất một số điểm và khu vực có chiều cao, tầm nhìn nổi bật nhằm hình thành một đường chân trời của đô thị, kết hợp với các điểm cao độ tự nhiên tạo nên một dáng dấp đô thị hiện đại, có những đặc trưng nổi bật.

Các khu đô thị mới và cũ nằm đan xen nên chiều cao các công trình xây mới được quy định không quá cao so với khu vực cũ (lấy chiều cao công trình tại các phường trung tâm hiện nay để xác định cao độ xây dựng hiện trạng chung toàn thành phố).

- + Dọc trên các tuyến đường chính đô thị khuyến khích xây dựng đối với công trình công cộng tối thiểu 5 tầng, đối với nhà ở nhà ở tối thiểu 3 tầng, một số khu vực trên 5 tầng.

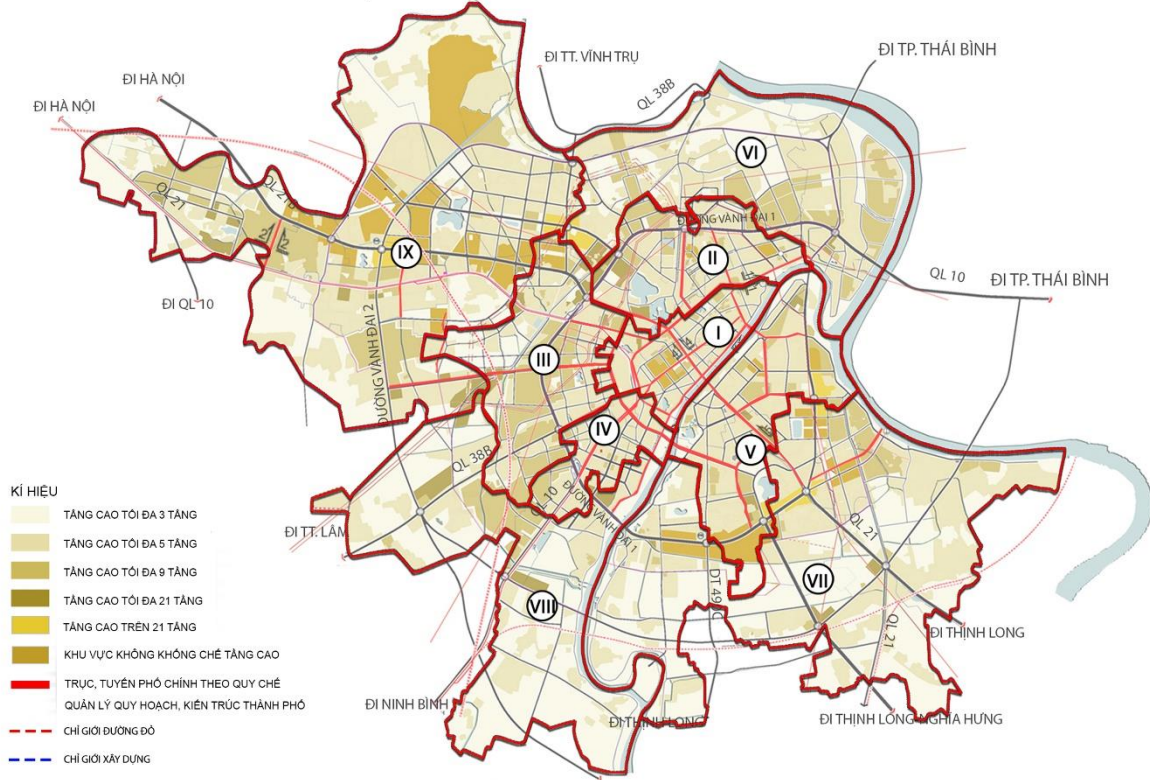
- + Tại giao cắt các tuyến đường chính khu vực khuyến khích xây dựng 10-25 tầng. Một số khu vực là điểm nhấn (landmark) cho thành phố cao trên 25 tầng, tầng cao tối đa cần xem xét cụ thể trong từng điều kiện khảo sát địa chất công trình và tương quan với khu vực xung quanh.

- + Các khu dân cư hiện có giữ nguyên tầng cao như hiện nay, hạn chế tối đa xây dựng nhà cao ở bên trong các làng xóm hiện có (khuyến khích phát triển loại hình nhà

vườn, nhà truyền thống). Các khu vực có di tích lịch sử có giá trị cần giữ lại, các công trình xung quanh xây dựng tối đa không quá 5 tầng.

+ Các khu cây xanh công viên, nên xây dựng công trình thấp tầng hài hoà với không gian xanh và mặt nước, không xây dựng công trình cao tầng.

SƠ ĐỒ PHÂN BỐ TẦNG CAO XÂY DỰNG



Sơ đồ phân bố mật độ tầng cao

Xây dựng công trình cao tầng theo các cụm, điểm, tuyến để tạo nên nhịp điệu trong đô thị. Kiểm soát chặt chẽ hình thức kiến trúc các công trình cao tầng để tạo hình ảnh chung cho từng khu vực đô thị. Mỗi khu vực thực hiện thiết kế đô thị riêng để chọn giải pháp công trình cao tầng phù hợp với đặc điểm hiện trạng của từng khu vực.

Mỗi khu vực chức năng lựa chọn một số công trình cao tầng làm điểm nhấn, định hướng không gian và nhận biết cho từng khu vực đô thị. Các công trình cao tầng điểm nhấn này có thể bố trí khu vực ven các trục đường chính, tạo sự tiếp cận dễ dàng cho người dân và du khách.

Không gian chiều cao được quy định phù hợp với các chiến lược phát triển đô thị, phù hợp với yêu cầu tạo nên các diện đặc trưng trong đô thị. Chiều cao công trình xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và thực hiện đầy đủ quy trình lấy ý kiến cộng đồng và các cơ quan liên quan.

Kiến trúc công trình cao tầng phải hài hòa với tổng thể khu vực không mâu thuẫn với các công trình hiện trạng tại các vị trí lân cận. Khuyến khích sử dụng các hình thái kiến trúc chung tại cùng 1 khu vực.

Kiểm soát đặc biệt đối với các công trình kiến trúc cao trên 21 tầng.

- Các khu vực cần kiểm soát tầng cao gồm:

+ Khu vực an ninh quốc phòng: Kiểm soát chiều cao công trình để đảm bảo các quy định về an ninh quốc phòng và các khu vực phòng thủ;

+ Khu vực hiện trạng cải tạo: Kiểm soát chiều cao công trình và kiến trúc công trình mới hài hòa với các khu vực hiện trạng, hạn chế tối đa xây dựng nhà cao tầng bên trong các làng xóm hiện có (khuyến khích phát triển loại hình nhà vườn, nhà truyền thống) không tạo xung đột, mâu thuẫn không gian;

+ Hành lang cây xanh ven sông: Hạn chế xây dựng công trình cao tầng có mặt đứng gây che chắn tầm nhìn, hướng gió, chia cắt không gian trong đô thị với không gian ven sông.

+ Ngoài ra tầng cao công trình phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất phù hợp, đảm bảo không gây quá tải hạ tầng đô thị hiện có và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành.

- Các khu vực khuyến khích phát triển cao tầng: Tại các khu vực giao cắt giữa các trục đường chính đô thị, các tuyến trục chính đô thị hướng tâm, khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng làm điểm nhấn và định hình không gian đô thị. Tầng cao tối đa cần xem xét cụ thể trong từng điều kiện khảo sát địa chất công trình và tương quan với khu vực xung quanh.

b.5. Quy định chung về sử dụng đất

Chức năng sử dụng đất được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết gắn với các quy định hiện hành về sử dụng đất đai.

Đất hỗn hợp bao gồm các chức năng công cộng, thương mại, dịch vụ, nhà ở, văn phòng và các chức năng khác. Chức năng sử dụng đất cụ thể sẽ xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết gắn với cơ cấu sử dụng đất, chức năng hoạt động, quy mô thiết kế cụ thể. Khuyến khích các chức năng công cộng dịch vụ, hạn chế đất ở.

Đất du lịch để bố trí cho các công trình, chức năng hoạt động dịch vụ du lịch, bao gồm: công trình dịch vụ du lịch, khách sạn, nhà hàng, dịch vụ công cộng, nhà ở kết hợp du lịch. Chức năng đất xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

Đối với các cơ sở đất hiện trạng chuyển đổi sang chức năng khác của đô thị được xác định theo các đồ án quy hoạch chi tiết cụ thể. Ưu tiên chuyển đổi sang các chức năng dịch vụ công cộng. Trong giai đoạn trước mắt, khi chưa chuyển đổi, được thực hiện theo các quy hoạch và dự án hiện trạng đã được phê duyệt.

Đất dự trữ phát triển là đất để thực hiện các định hướng phát triển mới của thành phố với các nhu cầu thực sự rất cần thiết mà trong đồ án Quy hoạch chung chưa xác định được cụ thể, ưu tiên cho việc phát triển các loại hình phục vụ công cộng và cây xanh đô thị, với các loại hình chức năng khác cần cân đối và nghiên cứu cụ thể, tính toán khoa học, hạn chế việc tối đa chất tải lên hạ tầng chung của đô thị và cần tuân thủ các quy định của pháp luật.

b.6. Quy định về trụ sở làm việc cơ quan hành chính nhà nước

- Trung tâm hành chính tỉnh: Cải tạo nâng cấp trên cơ sở hiện trạng;

- Trung tâm hành chính thành phố: Quy hoạch mới tại Khu đô thị Thống Nhất, quy mô khoảng 1,1 ha. Vị trí hiện nay sẽ chuyển đổi sang chức năng hỗn hợp.

- Trung tâm văn hóa: Duy trì nâng cấp các công trình văn hóa trong khu trung tâm hiện hữu: nhà hát trung tâm, tượng đài Trần Hưng Đạo và quảng trường 3/2 (phố Nguyễn Du), bảo tàng tỉnh (Cột Cờ, phố Ngô Quyền), thư viện tỉnh (phố Lê Hồng Phong), nhà văn hóa thiếu nhi thành phố (đường Hà Huy Tập)... Xây dựng Cung văn hóa thành phố mới gắn với trung tâm thể dục thể thao tại khu đô thị mới Nam sông Đào.

b.7. Quy định về dịch vụ thương mại

- Xây dựng hệ thống siêu thị và trung tâm thương mại để cung ứng cho hệ thống thị trường hàng tiêu dùng nội tỉnh và các khu vực lân cận của vùng. Mạng lưới trung tâm thương mại sẽ là hạt nhân để hình thành một trục thương mại kết nối các khu vực đô thị trung tâm với các loại hình tổ chức thương mại được đầu tư hiện đại, có đầy đủ các chức năng dịch vụ để trở thành không gian thương mại chính của tỉnh.

- Định hướng các khu vực tập trung phát triển hạ tầng thương mại theo hướng trên địa bàn thành phố Nam Định mở rộng sẽ hình thành 3 khu vực chính có lợi thế phát triển thương mại. Các kết cấu hạ tầng thương mại sẽ được phát triển với mật độ cao, đa dạng về loại hình và có quy mô lớn.

b.8. Quy định về nhà ở

- Với khu vực Khu phố cũ - phố Pháp của Thành phố, dân cư đông đúc và tập trung dọc các trục phố chính. Nhà ở chủ yếu là nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, nhà chia lô. Hướng cải tạo: Duy trì cấu trúc hiện có, tăng cường cây xanh, không gia tăng mật độ xây dựng.

- Với khu vực dân cư phát triển mới đan xen với nhiều dự án khu đô thị, khu dân cư đã và đang được triển khai xây dựng, đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư hiện nay khi khu vực trung tâm không còn quỹ đất xây dựng mới. Việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và chủ yếu được thực hiện theo dự án. Bảo đảm việc phân bố dân cư, chỉnh trang đô thị, chủ yếu phát triển nhà chung cư và xây dựng nhà ở để cho thuê.

- Quy định quản lý các khu nhà ở chung cư cũ trên địa bàn thành phố Nam Định sẽ được cụ thể hóa trong các dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư hoặc phân kỳ đầu tư để thực hiện nhưng ưu tiên phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư nguy hiểm, hư hỏng nặng trước; các nhà chung cư còn lại thực hiện theo quy hoạch chi tiết và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt.

+ Việc phân kỳ đầu tư phải bảo đảm kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực theo quy hoạch chi tiết và nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt đảm bảo tuân thủ quy định tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP của Thủ tướng Chính phủ và Kế hoạch số 38/KH-UBND ngày 25/3/2022 của UBND tỉnh Nam Định về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Nam Định.

+ Việc thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo giải pháp, lộ trình cụ thể, đồng bộ từ khảo sát, kiểm định nhà chung cư cũ, lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết đến triển khai dự án và hoàn thành đưa vào sử dụng đảm bảo hiệu quả.

+ Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đảm bảo xây dựng đồng bộ các công trình, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, dịch vụ đô thị theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt,

tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

+ Tập trung di dời các hộ dân tại các chung cư cũ nguy hiểm cấp D. Cải tạo, xây dựng lại 01 khu chung cư cũ tạo quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước để tái định cư cho các hộ dân đang thuê tại các nhà chung cư cũ trên địa bàn.

b.9. Quy định về giáo dục và đào tạo

Thực hiện nâng cấp cải tạo đối với hệ thống các trường đại học, cao đẳng hiện hữu. Quy hoạch 120ha đất tại khu đô thị mới phía Tây dành cho xây dựng trường đại học và dạy nghề mới.

Cải tạo, nâng cấp 14 trường THPT hiện trạng; xây dựng trường THPT chuyên Lê Hồng Phong tại vị trí mới. Xây dựng thêm 06 trường THPT, quy mô của các trường đảm bảo phục vụ cho dân cư mới trong khu vực và một số khu vực dân cư tiếp giáp với thành phố.

Hệ thống trường phổ thông các cấp và trường mầm non được bố trí theo phân bố dân cư, quy mô và chỉ tiêu đạt chuẩn quốc gia, hướng tới hình thành các cơ sở chất lượng cao, đảm bảo sự tiếp cận thuận lợi cho người dân và an toàn cho học sinh. Kiến trúc trường hiện đại, sinh thái và tạo môi trường văn minh cho hoạt động giáo dục đào tạo.

Xây dựng hệ thống các cơ sở trường phổ thông chất lượng quốc tế tại khu vực Nam Vân và Mỹ Tiến để phục vụ nhu cầu giáo dục chất lượng cao của người dân, giáo dục cho con em chuyên gia nước ngoài tới sinh sống và làm việc tại khu vực.

b.10. Quy định về y tế và chăm sóc sức khỏe cộng đồng

Phát triển hệ thống dịch vụ y tế chất lượng cao phục vụ cho toàn Tỉnh và nhân dân đô thị thành phố Nam Định. Di dời bệnh viện đa khoa tỉnh hiện tại ra khu vực bệnh viện đa khoa mới tại khu đô thị Mỹ Trung để giảm tải cho khu vực trung tâm thành phố; Nâng cấp bệnh viện phụ sản mang tính chất vùng.

Bệnh viện đa khoa Tỉnh được thiết kế mới phải phù hợp với quy hoạch phát triển mạng lưới khám, chữa bệnh phù hợp quy mô và quy chế quản lý, chuyên môn theo quy định hiện hành và phù hợp với cấp công trình theo quy định về phân loại và phân cấp công trình dân dụng.

Thiết kế, xây dựng bệnh viện phải đảm bảo cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng, đảm bảo an toàn sinh mạng và sức khỏe cho người sử dụng và cộng đồng.

Di dời Trung tâm kiểm soát bệnh tật (CDC) tỉnh Nam Định ra vị trí đầu tư xây mới.

Quy hoạch mới 01 trung tâm y tế của thành phố tại khu đô thị phía Nam sông Đào.

Xây dựng các trung tâm điều dưỡng, chăm sóc sức khỏe; các trung tâm y tế chăm sóc sức khỏe chuyên ngành kết hợp dịch vụ nghỉ dưỡng, khám chữa bệnh.

Cải tạo nâng cấp các trạm y tế phường hiện có và thu hút khuyến khích phát triển hệ thống phòng khám tư nhân để đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh tại địa phương. Xây dựng các trạm y tế tại những khu vực dự kiến phát triển mới tại các vị trí dễ dàng tiếp cận, đảm bảo bán kính và quy mô phục vụ.

b.11. Quy định về văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí

- Công trình thể dục thể thao: Tiếp tục cải tạo nâng cấp các công trình thể dục thể thao hiện có. Trong tương lai dài hạn, quy hoạch mới khu trung tâm thể dục thể thao tại khu vực đô thị mới Nam sông Đào.

- Công viên cây xanh công cộng:

+ Tiếp tục thực hiện cải tạo chỉnh trang các khu công viên hiện có.

+ Khai thác không gian ao hồ, kênh nước tại các khu vực trũng khu phía Tây và Nam thành phố để xây dựng mới các khu công viên cây xanh mới:

+ Khu cây xanh thể dục thể thao vui chơi giải trí tại khu vực phía Bắc đường vành đai 2 dự kiến (xã Mỹ Hà, huyện Mỹ Lộc);

+ Khu công viên cây xanh – không gian đệm tại khu đô thị đại học phía Tây (khu vực xã Mỹ Thắng, Mỹ Tiến huyện Mỹ Lộc);

+ Tại vị trí cầu treo cũ Nam sông Đào, đề xuất xây dựng 01 khu công viên vui chơi giải trí với 01 cầu nhẹ đi bộ, quảng trường, vườn hoa và công trình biểu tượng có tầm nhìn khi đứng bên đô thị hiện hữu.

- Cây xanh sinh thái ven sông: Hình thành dải cây xanh sinh thái ven sông Đào, sông Vĩnh Giang và kênh dẫn nước từ sông Đào tới hồ nước khu công viên thể dục thể thao đô thị mới phía Nam (xã Nam Mỹ, huyện Nam Trực). Ấn tượng chung của toàn khu vực vẫn là cảnh quan sinh thái với trọng tâm là các làng hoa, cây cảnh, có thể kết hợp khai thác dịch vụ du lịch.

b.12. Quy định về dịch vụ du lịch

Phát triển du lịch gắn với bảo vệ và phát huy tối đa các lợi thế tự nhiên, giữ gìn và phát huy bản sắc dân tộc, các giá trị văn hóa, giữ gìn cảnh quan và bảo vệ môi trường.

Liên kết, hợp tác phát triển du lịch, kết nối tour, tuyến với các tỉnh, thành phố địa phương lân cận nhằm quảng bá, giới thiệu các điểm đến du lịch của Nam Định. Tăng cường thu hút đầu tư vào hệ thống các cơ sở lưu trú du lịch, chú trọng loại hình du lịch homestay đồng thời triển khai các biện pháp nâng cao chất lượng dịch vụ góp phần thu hút khách du lịch.

b.13. Quy định về công nghiệp

Vị trí và ranh giới cụ thể các khu, cụm công nghiệp được xác định tại các quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.

Bên cạnh các lĩnh vực truyền thống như công nghiệp chế biến, dệt may, da giày, cơ khí, điện, sản xuất vật liệu xây dựng, công nghiệp phục vụ phát triển nông nghiệp, ... khuyến khích phát triển công nghiệp hỗ trợ (công nghiệp sản xuất vật liệu, phụ tùng linh kiện, phụ kiện, bán thành phẩm để cung cấp cho ngành công nghiệp sản xuất, lắp ráp các sản phẩm hoàn chỉnh là tư liệu sản xuất hoặc sản phẩm tiêu dùng), công nghiệp phục vụ phát triển nông nghiệp, ...

Khu công nghiệp Hòa Xá (Thành phố Nam Định) quy mô khoảng 290,79ha. Khu công nghiệp Mỹ Trung (Mỹ Lộc, Thành phố Nam Định) đã hoàn thành với diện tích 150,83ha; KCN Mỹ Thuận (Huyện Mỹ Lộc và huyện Vụ Bản): Giao đất thực hiện từ năm 2021 với diện tích 159ha; Khu công nghiệp Thắng Lợi (huyện Vụ Bản) với tổng

quy mô 2 giai đoạn khoảng 193,28ha.

Về CCN:

- Cụm công nghiệp An Xá (Thành phố Nam Định) có quy mô 64ha với các ngành nghề chính bao gồm chế biến thủy hải sản, dệt may, đúc sắt thép, sản xuất plastic và cao su, linh kiện, ...

- Cụm công nghiệp Mỹ Thuận (huyện Mỹ Lộc) với tổng quy mô 75ha với các ngành nghề chính như công nghiệp hỗ trợ; Chế biến lương thực, thực phẩm; Mỹ nghệ; Chế biến gỗ; Sản xuất đồ gia dụng; Chế tạo các sản phẩm nhựa và CCN Mỹ Tân (23,2ha) với các ngành nghề như cơ khí, điện, điện tử, ngành công nghiệp hỗ trợ khác. Khi điều chỉnh địa giới hành chính thì CCN Mỹ Thuận, CCN Mỹ Tân thuộc TP. Nam Định mở rộng.

- Cụm công nghiệp Đại An (huyện Vụ Bản) với tổng quy mô đầu tư khoảng 75ha.

- Cụm công nghiệp Tân Thịnh (huyện Nam Trực) có quy mô 50ha với các ngành nghề công nghệ phụ trợ dệt may, công nghệ chế tạo các sản phẩm nhựa, ...

b.14. Khu vực dự trữ phát triển

Cần tuân thủ các quy định về xây dựng trong các khu vực này. Khuyến khích ưu tiên cho việc phát triển các loại hình phục vụ cộng đồng và cây xanh đô thị.

b.15. Khu vực quốc phòng

Các chỉ tiêu và yêu cầu quản lý quy hoạch - kiến trúc tại các khu vực quốc phòng phải tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng thành phố, các tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng và các quy định của pháp luật có liên quan; Việc xây dựng các công trình tại các khu vực này được thực hiện trên cơ sở các Quy hoạch chi tiết do các đơn vị thuộc Bộ Quốc phòng tổ chức lập và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc

1. Các khu vực chức năng xây dựng các đặc trưng, hình thái không gian và bản sắc đô thị riêng, phù hợp với đặc trưng hiện trạng, đặc điểm hoạt động và chức năng hướng đến của từng khu vực. Hình thái đặc trưng cụ thể của từng khu vực phải được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu.

2. Khai thác các giá trị cảnh quan tự nhiên (sông Đào, sông Hồng, vùng cảnh quan nông nghiệp) kết hợp với các yếu tố hạ tầng khung hiện có (QL21, QL10) và hệ thống cây xanh, mặt nước nhân tạo để tạo nên một khung liên kết giữa các khu chức năng trong thành phố.

3. Bảo vệ và phát huy sự đa dạng sinh thái, địa hình, cây xanh mặt nước trong đô thị để phát triển hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước đô thị. Xây dựng hệ thống cây xanh, mặt nước trở thành hình ảnh đặc trưng cho đô thị Nam Định gắn với các hình thái kiến trúc phù hợp với mật độ của từng khu vực.

4. Giữ gìn và tôn tạo không gian văn hóa truyền thống như: hệ thống các di tích, cấu trúc không gian làng xóm cũ, khu phố cũ - phố Pháp.

5. Yêu cầu đối với công trình kiến trúc xây mới, cải tạo sửa chữa

a. Kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc quốc tế qua các thời kỳ; tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng.

b. Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc; không gây phản cảm. Khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới. Khi cải tạo sửa chữa công trình cũ, quan tâm bảo vệ, gìn giữ và kết hợp những chi tiết kiến trúc có giá trị đặc trưng, được đánh giá và công nhận bởi các cơ quan đơn vị, hội đồng chuyên môn.

c. Sử dụng đa dạng vật liệu xây dựng từ vật liệu truyền thống, phổ biến đến các vật liệu đặc trưng, tiên tiến nhằm nâng cao thẩm mỹ kiến trúc và tính ứng dụng cao, bền vững của công trình.

d. Các công trình thuộc danh mục các công trình kiến trúc có giá trị đã được cấp thẩm quyền phê duyệt cần tuân thủ quy trình, quy định về cải tạo, sửa chữa.

Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

Các quy định cụ thể cho từng khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù được cụ thể hoá trong phần Thiết kế đô thị (cho các khu vực đặc thù) thuộc các đồ án quy hoạch phân khu, hoặc trong đồ án Thiết kế đô thị riêng (nếu có), và (hoặc) trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 liên quan.

Các nội dung quy định sau đây là nội dung mang tính chất nguyên tắc phải tuân thủ cho từng khu vực hoặc nhóm khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, là cơ sở cho việc lập thiết kế đô thị và quy hoạch chi tiết.

1. Quy định đối với các vùng cảnh quan thiên nhiên sinh thái ven sông

Các công trình đầu tư xây dựng phía ngoài đô phải phù hợp với các quy định pháp luật về đô điều, Luật Đô điều.

Các công trình, nhà ở hiện có phù hợp với quy hoạch thì được sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới (theo điểm c khoản 2 Điều 27 Luật Đô điều số 79/2006/QH11 ngày 29/11/2006 và quy định liên quan).

Nghiên cứu xây dựng các không gian công cộng, dịch vụ, không gian mở, hình thành con đường nghệ thuật (phù điêu, trang trí nghệ thuật) ven sông, khai thác tuyến phố ven sông với khả năng phát triển quảng trường tại cốt mặt đô với công trình dọc tuyến phố ven sông.

2. Các khu vực đô thị đặc thù

Quản lý chặt chẽ kiến trúc và cảnh quan nhằm phát triển, gìn giữ, bảo vệ và xây dựng hình ảnh đô thị thành phố Nam Định sôi động, hấp dẫn và giàu bản sắc; làm nổi bật các nội dung đặc thù của từng yếu tố trong khu vực.

Các quy định quản lý kiến trúc cụ thể trong nội dung Thiết kế đô thị trong quy hoạch phân khu; đảm bảo phù hợp với nội dung Thiết kế đô thị khu vực trung tâm trong Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

3. Hệ thống công viên vườn hoa, cây xanh

Hệ thống công viên, vườn hoa, cây xanh tuân thủ theo quy định tại Quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy định pháp lý hiện hành liên quan khác.

Bảo vệ và gìn giữ hệ thống các không gian cây xanh, không gian mở, công viên, vườn hoa hiện có, phát triển các hệ thống công viên vườn hoa mới theo quy hoạch, tăng

cường hệ thống cây xanh tuyến phố và các cây xanh vườn hoa công cộng, chỉ chặt phá các cây xanh bị sâu bệnh, ...

Khuyến khích xã hội hóa phát triển không gian tư nhân tiếp giáp mặt phố; Không chặt phá cây xanh và bê tông hóa vườn cây;

Tăng cường tối đa các chỉ tiêu cây xanh, sân chơi trong mỗi ô phố, tuân thủ quy chuẩn xây dựng;

Không xây dựng tường rào kín, khuyến khích tạo nên các tường rào kết hợp cây xanh, thân thiện với môi trường, cảnh quan và tăng khả năng tiếp cận công viên, vườn hoa cho người sử dụng.

Cải tạo, chỉnh trang các công trình xung quanh các khu vực vườn hoa, không gian mở, tạo không gian xanh ngoài và trên công trình kết nối với tuyến đường tại các khu vực;

Tôn tạo, phục dựng các không gian, công trình di tích, có giá trị... phải kết hợp bổ sung không gian cây xanh, các loại cây giá trị phù hợp.

Hạn chế khai thác các chức năng dịch vụ, thương mại, không bố trí bãi đỗ xe lấn chiếm vỉa hè, không gian cây xanh.

Cho phép bố trí các tiện ích công cộng, các điểm dừng nghỉ chân ngắm cảnh, các điểm cắm trại, điểm đỗ xe tập trung và một số công trình phục vụ công cộng.

Đối với các công trình kiến trúc xây dựng trong công viên, vườn hoa hạn chế chiều cao công trình không quá chiều cao tán cây, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp, kiến trúc hài hòa với khung cảnh, phù hợp với hiện trạng của khu vực.

4. Các trục cảnh quan đô thị gắn với các tuyến đường chính

a. Các tuyến phố đường ven sông Đào:

Tuyến đường Trần Nhân Tông, tuyến đường Lạc Long Quân

Tổ chức không gian tuyến phố hai bên sông Đào, sông Hồng và thiết kế đô thị tạo dựng mặt đứng, hình ảnh bộ mặt khu vực nội đô lịch sử thông qua tổ chức tuyến phố có nhịp điệu, điểm nhấn; coi trọng các điểm nhìn từ các cầu Đồ Quan, Tân Phong và cầu Nam Định (S2); được phép xây dựng công trình phong cách kiến trúc hiện đại.

Trên cơ sở thiết kế đô thị được duyệt, cho phép một số công trình cao tầng trên cơ sở phù hợp với Quy định quản lý Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nam Định được duyệt.

Khuyến khích các chức năng thương mại, khách sạn, nhà hàng. Tăng cường bổ sung, hỗ trợ các chức năng đầu mối giao thông, bãi đỗ xe, ưu tiên khai thác không gian ngầm.

Khu vực bên ngoài đô: Quản lý theo quy định của khu vực Hành lang xanh dọc sông Hồng. Tổ chức thiết kế hoàn thiện, chỉnh trang, cải tạo mặt đứng từng đoạn tuyến, phù hợp các quy định luật đô thị, thoát lũ.

b. Các tuyến phố đường bao Khu phố cũ

Hình thức, cấu trúc không gian tuyến phố và Phong cách, ngôn ngữ các công trình phải đóng góp tích cực và hài hòa cảnh quan kiến trúc đặc trưng của khu Phố cũ;

xây dựng công trình theo kiến trúc mới với điều kiện không sử dụng kính mảng lớn, phản quang;

Khu vực trung tâm (phố cũ) hiện có mật độ lớn, khó khăn trong việc giải tỏa mặt bằng, cần tôn trọng hiện trạng, hạn chế mở mới, mở rộng đường: (1) Đường Phạm Ngũ Lão kéo dài, (2): Đường Trần Nhân Tông kéo dài, (3): Đường Lê Hồng Phong, (4): Đường Lương Thế Vinh, (5): Ngõ 418 Điện Biên, (6): Đường Trần Tế Xương kéo dài. Trong đó một số tuyến đường định hướng mở rộng tuân thủ theo nội dung các đồ án quy hoạch được duyệt.

5. Các trục cảnh quan ngoại ô - gắn với các tuyến đường chính.

- Việc xây dựng hai bên tuyến đường cần tuân thủ theo quy hoạch.
- Bảo vệ tối đa tầm nhìn rộng rãi thoáng đãng ra các vùng nông nghiệp, cây xanh, cảnh quan làng xóm khu vực hiện hữu hai bên.
- Đề xuất các khoảng cách ly, các giải pháp cây xanh cảnh quan hợp lý, đề xuất loại cây phù hợp với thổ nhưỡng, an toàn và đẹp mắt, tạo bóng mát, điều hòa không khí, cải thiện cảnh quan hai bên đường.

6. Các cửa ngõ đô thị

Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc công trình cụ thể của từng Cửa ngõ được quyết định thông qua thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc nhằm tạo được ấn tượng - hình ảnh đô thị thành phố Nam Định.

Các khu vực cửa ngõ đô thị bao gồm:

- + Khu cửa ngõ phía Tây: Khu vực nút giao QL21B với đường Vành đai 2;
- + Khu cửa ngõ phía Tây Nam: Khu vực nút giao đường Vành đai 2 với QL10, hướng đi Ninh Bình;
- + Khu cửa ngõ phía Nam: Khu vực nút giao đường Vành đai 1 với ĐT490C;
- + Khu cửa ngõ phía Đông Nam: Khu vực nút giao đường Vành đai 2 với trục đường mới hướng đi Thịnh Long - Nghĩa Hưng;
- + Khu cửa ngõ phía Đông Bắc: Khu vực nút giao đường dẫn cầu Tân Phong nối QL21 và QL10, hướng đi thành phố Thái Bình.

7. Các công trình, cụm công trình điểm nhấn

Các cụm công trình điểm nhấn mới cần có không gian quảng trường đi kèm để bổ sung không gian cộng đồng, tăng khả năng khai thác và kết nối công trình với các phần khác của thành phố; cần đảm bảo yêu cầu về diện tích đỗ xe theo QCVN 01:2021/BXD và theo các yêu cầu bổ sung của thành phố (bắt buộc thực hiện giải pháp đỗ xe ngầm).

Các yêu cầu cụ thể hơn đối với các công trình, cụm công trình điểm nhấn, quảng trường đi kèm được cụ thể hoá trong nội dung của các quy hoạch phân khu và thiết kế đô thị cho công trình, cụm công trình điểm nhấn thuộc các quy hoạch phân khu đó.

Một số công trình điểm nhấn dự kiến bố trí tại các khu vực như sau:

- Tại khu vực đô thị dịch vụ mới phía Tây Bắc (khu đô thị tri thức gắn với mô hình thông minh) tạo công trình điểm nhấn cao tầng biểu tượng mới của thành phố gắn với quảng trường tri thức thời đại mới gắn với trục cây xanh cảnh quan mới của đô thị, là điểm đến và biểu tượng khi đến thành phố Nam Định.

- Phía Nam sông Đào bố trí 01 công trình văn hóa mới là điểm nhấn về kiến trúc gắn với không gian cây xanh mặt nước.

- Tại giao cắt các tuyến đường chính khu vực khuyến khích xây dựng 10-21 tầng. Một số khu vực là điểm nhấn (landmark) cho thành phố cao trên 21 tầng.

Các công trình kiến trúc điểm nhấn, công trình tại các vị trí trọng tâm không gian đô thị phải thực hiện đầy đủ quy trình lấy ý kiến cộng đồng và thỏa thuận với các cơ quan liên quan trước khi phê duyệt quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và luật bảo tồn di sản.

8. Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù khác

Khu, cụm công nghiệp, kho tàng bến bãi, trung chuyển hàng hóa: mật độ xây dựng được nghiên cứu cho từng loại hình sẽ đầu tư, mật độ tối đa là 60%

Khu vực bảo vệ di tích: để bảo vệ di tích cần hạn chế xây dựng mới và có xem xét với từng công trình cụ thể.

Khu vực nông nghiệp: không xây dựng các công trình đô thị, công trình dân dụng, cho phép xây dựng các công trình kỹ thuật phục vụ sản xuất.

Khu vực ngoài đê sông Đào đoạn qua khu trung tâm thành phố: tuân thủ các quy định về hành lang thoát lũ và bảo vệ đê điều.

Khu vực không xây dựng: là hành lang cách ly các tuyến đường điện, hành lang thoát lũ của sông Đào và sông Hồng, các khu vực hành lang xanh bảo vệ kênh tiêu thoát nước trong đô thị, các hành lang xanh dọc Quốc lộ 10 và đường Vành đai 2 mới của thành phố.

Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình

1. Công trình công cộng

a. Căn cứ pháp lý và yêu cầu quản lý

- Quy chuẩn Việt Nam số 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Các quy hoạch đô thị và thiết kế đô thị đã được duyệt.

b. Quy định về tổng mặt bằng công trình công cộng

- Các công trình công cộng thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết được phê duyệt phải tuân theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã quy định trong đồ án, trong Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Khoảng lùi xây dựng: Tùy theo chiều cao công trình, bề rộng đường phố và các yếu tố liên quan để xác định; khuyến khích tăng khoảng lùi tạo không gian thoáng trước công trình, giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích sân vườn cây xanh của công trình.

- Bố trí đủ chỗ đỗ xe theo quy định.

c. Hình thức kiến trúc

Kiến trúc công trình cần thể hiện phong cách phù hợp với đặc điểm khí hậu và hài hòa cảnh quan khu vực xung quanh.

d. Vật liệu và chi tiết kiến trúc công trình

- Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương để tạo sắc thái riêng cho công trình.

- Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan đối với các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời.

- Trên mặt đứng không sử dụng vật liệu kính có lớp phản quang.

e. Màu sắc mặt đứng công trình

Khuyến khích sử dụng màu sắc trang nhã, các tông màu nhẹ làm chủ đạo; không sử dụng các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao bên ngoài công trình; không khuyến khích sử dụng các màu đen, cam, đỏ và các gam màu nóng hoặc màu tối sẫm làm màu chủ đạo bên ngoài công trình.

f. Quy định về cảnh quan ngoài công trình

- Sân vườn: Khuyến khích các công trình kiến trúc tổ chức sân vườn xung quanh hoặc một phía của nhà. Việc xây dựng sân vườn phải đảm bảo đồng bộ và hài hòa các yêu cầu về chức năng sử dụng, cải thiện khí hậu và tạo cảnh đẹp cho công trình, tạo cảnh quan chung của khu vực và đô thị.

- Kiến trúc cổng, hàng rào: Khuyến khích xây dựng gắn kết đồng bộ với kiến trúc công trình tạo thành một tổng thể hài hòa với công trình lân cận và cảnh quan chung.

2. Công trình nhà ở

a. Nhà ở riêng lẻ

a.1. Khu vực đô thị hiện hữu

- Đối với công trình nhà ở riêng lẻ trong các khu vực có đồ án thiết kế đô thị riêng: Việc cấp phép xây dựng mới, cải tạo nhà ở phải căn cứ theo các quy định tại đồ án thiết kế đô thị được phê duyệt;

- Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500: Việc cấp phép xây dựng mới, cải tạo nhà ở phải căn cứ theo các quy định tại đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt;

- Khuyến khích việc nhập thửa đối với các lô đất nhỏ hơn 15m² và các lô đất dưới 30m² thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn. Cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xem xét quyết định các chỉ tiêu kiến trúc cụ thể (mật độ tầng cao, khoảng lùi, chức năng) trên cơ sở diện tích lô đất, các cạnh lô đất, yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- Đối với các khu vực chưa có thiết kế đô thị, chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng, việc cấp phép xây dựng công trình phải tuân thủ theo các quy định cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng thuần: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ áp dụng theo Quy chuẩn hiện hành về Quy hoạch xây dựng.

+ Ban công: Độ vươn ra của ban công đối với nhà ở liên kế mặt phố phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới và không được lớn hơn các kích thước quy định trong Bảng 2 TCVN-9411-2012 Nhà ở liên kế Tiêu chuẩn thiết kế:

Chiều rộng lộ giới	Độ vươn ra tối đa
Dưới 5m	0 m
Từ 5 đến 7m	0,5 m

Từ 7 đến 12m	0,9 m
Từ 12 đến 15m	1,2 m
Trên 15m	1,4 m

a.2. Công trình nhà ở riêng lẻ trong các khu vực đô thị mới, các khu vực quy hoạch chưa triển khai

- Việc xây dựng các công trình nhà ở riêng lẻ phải tuân thủ theo các quy định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Không được tách thửa và thay đổi chức năng khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép.

b. Nhà chung cư, hỗn hợp thương mại - nhà ở, đa chức năng

b.1. Quy định về quy mô xây dựng

Tầng cao, hệ số sử dụng đất, quy mô dân số, khoảng lùi xây dựng phải bảo đảm phù hợp quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt và các quy định pháp lý hiện hành.

b.2. Quy định về kiến trúc, cảnh quan

- Hình thức kiến trúc: Khối nhà chung cư cần được thiết kế hài hòa với không gian đường phố; mặt đứng các hướng phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc chung cư cần đa dạng, khuyến khích thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị.

- Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lần ra vỉa hè công cộng.

- Cây xanh cảnh quan: Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh sân vườn, cây xanh theo tường rào; Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên chung cư như ghế đá, bảng thông tin, vòi nước rửa tay tại sân vườn công cộng.

3. Công trình công nghiệp

a. Vị trí xây dựng

Bắt buộc nằm trong các khu, cụm công nghiệp.

Các cơ sở sản xuất công nghiệp nhỏ lẻ, nằm trong khu dân cư phải có lộ trình di dời vào các khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

b. Quy định về quy mô

Được xác định theo đồ án quy hoạch chi tiết khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Trường hợp cần điều chỉnh quy hoạch chi tiết, Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh lấy ý kiến Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan.

c. Quy định chung

Đối với khu, cụm công nghiệp xây dựng mới: Thực hiện theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

Khuyến khích thiết kế kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng tự nhiên và vật liệu thân thiện với môi trường.

Các công trình công nghiệp phải trồng và duy trì cây xanh tán lớn xung quanh công trình kiến trúc tại các khoảng lùi với ranh đất, khoảng cách ly an toàn, xung quanh khu vực sân bãi công nghiệp, khu vực cổng và nhà để xe nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, lọc bụi, cải thiện vi khí hậu cho môi trường sản xuất công nghiệp.

4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng

Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với quy hoạch đô thị, được tổ chức hài hòa với không gian, cảnh quan của khu vực, tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc đẹp, hài hòa về tỷ lệ. Kích thước, quy mô, hình thức kiến trúc, màu sắc công trình tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh và phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

Các công trình tôn giáo cần tổ chức hợp lý các không gian đáp ứng nhu cầu tập trung đông người trong khuôn viên công trình (như quảng trường, sân bãi, khoảng trống tại tầng trệt, nhà để xe, lối thoát hiểm, ...), giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận tránh gây ùn tắc cho các tuyến đường xung quanh.

Việc tu bổ, phục hồi cơ sở tín ngưỡng, cơ sở tôn giáo là di tích lịch sử – văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng; việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình phụ trợ thuộc các cơ sở này thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

5. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm

Các công trình thuộc khu vực có Thiết kế đô thị riêng thì phải tuân thủ theo các quy định tại đồ án Thiết kế đô thị;

Các công trình thuộc khu vực không có Thiết kế đô thị riêng sẽ do UBND thành phố Nam Định thẩm định thiết kế và cấp phép xây dựng.

6. Công trình quảng cáo ngoài trời

- Địa điểm không được phép quảng cáo: Theo quy định của Luật Quảng cáo, Luật Giao thông đường bộ:

- + Trên cột điện, trụ điện, cột tín hiệu giao thông và cây xanh nơi công cộng;
- + Tại các trường học, các cơ quan hành chính nhà nước, đoàn thể chính trị xã hội, di tích lịch sử văn hóa;
- + Trên lòng, lề đường, hè phố, trên tường nhà, tường rào nơi không được quy hoạch;
- + Không lắp đặt bảng quảng cáo trong phạm vi hành lang an toàn đường bộ tại các vị trí giao lộ, vòng xoay;
- + Không lắp đặt công trình quảng cáo trong hành lang an toàn đối với cầu, hầm đường bộ;
- + Không lắp đặt công trình quảng cáo trong phạm vi hành lang an toàn đường cao tốc.

- Khu vực, địa điểm hạn chế thực hiện quảng cáo (Theo Quy hoạch Quảng cáo ngoài trời tỉnh Nam Định đến 2020, tầm nhìn đến 2025 được phê duyệt tại Quyết định số 2357/QĐ-UBND ngày 19/10/2017 của UBND tỉnh Nam Định):

+ Đường Trường Chinh (đoạn từ đường Mạc Thị Bưởi đến đường Đặng Xuân Thiều)

+ Đường Vị Hoàng (đoạn từ đường Trường Chinh đến đường Hàn Thuyên)

+ Đường Võ Nguyên Giáp (từ đường Trường Chinh đến đường Chế Lan Viên)

+ Xung quanh Công viên Vị Xuyên giới hạn bởi các đường Nguyễn Du, đường Hùng Vương, đường Lê Hồng Phong và đường Trần Tế Xương.

- Bảng quảng cáo tấm lớn: Đây là loại hình quảng cáo có xu hướng phát triển mạnh và có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan chung nên cần phải áp dụng các thông số kỹ thuật với tiêu chí cao khi quy hoạch nhằm đảm bảo mỹ quan, an toàn giao thông.

- Bảng quảng cáo tấm nhỏ là loại hình được lắp đặt gồm:

+ Bảng quảng cáo đứng độc lập trong khuôn viên các khu công nghiệp, khuôn viên doanh nghiệp, khuôn viên đơn vị, tổ chức được giao đất, trong khuôn viên công viên, khu đô thị, trung tâm thương mại, bến xe, bãi đỗ xe.

+ Bảng quảng cáo gắn tại các công trình, nhà ở riêng lẻ, bảng gắn khung, bảng hộp truyền hình, bảng đèn neon Sign và các hình thức tương tự áp tường nhà.

+ Bảng rôn: Gồm bảng rôn ngang và bảng rôn dọc

+ Quảng cáo bằng màn hình chuyên quảng cáo (bảng điện tử LED), màn hình LCD.

+ Quảng cáo tại các nhà chờ xe buýt, điểm bán vé xe buýt.

+ Quảng cáo tại dải phân cách.

7. Công trình ngầm đô thị

Vị trí, quy mô công trình ngầm được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

Khuyến khích xây dựng hệ thống không gian ngầm tại các công trình công cộng, dịch vụ, nhà cao tầng, kết nối với bãi đỗ xe và hầm đi bộ ngầm để tạo thành một không gian ngầm hoàn chỉnh, phục vụ nhu cầu của người dân đô thị và du khách tại các khu vực trọng tâm đô thị.

Bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm tại các tuyến giao thông chính của đô thị có mật độ đường dây đường ống ngầm đi qua với chức năng chủ yếu là truyền dẫn sẽ được quy hoạch vào hệ thống tuynen chính, dọc một số tuyến như: Đại lộ Thiên Trường, đường vành đai 1 và 2, các tuyến đường liên khu vực, có thể bố trí các tuynen phân phối, hào kỹ thuật, cống bể cấp,... phục vụ kết nối tới công trình sử dụng.

Phạm vi và hành lang bảo vệ các công trình ngầm được thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành về bảo vệ công trình ngầm, tiêu chuẩn thiết kế công trình ngầm và tham khảo các quy định quốc tế có liên quan đối với các công trình ngầm chưa được quy định tại các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng của Việt Nam.

8. Công trình phục vụ mục đích quốc phòng

Khu vực quốc phòng xác định theo 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 của Thủ tướng Chính phủ ngày 17/9/2020 và tuân thủ theo quy định của Bộ Quốc phòng; Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc áp dụng theo quy định của quy hoạch chi tiết được duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế của Bộ Quốc phòng.

Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

Đảm bảo phù hợp theo QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan theo 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.

1. Vĩa hè; vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...)

a. Quy định vĩa hè tại khu vực đường phố mới trong đô thị

a.1. Quy định về mặt cắt vĩa hè

Thiết kế vĩa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của đường phố, phù hợp với định hướng tổ chức không gian của từng đường phố (như thương mại, dịch vụ, công viên, công trình công cộng, khu dân cư) và các kết nối giao thông công cộng (như các nhà chờ xe buýt, nơi chờ xe taxi, lối băng qua đường. ...), phù hợp các quy hoạch được duyệt, đảm bảo hài hòa không gian xung quanh khu vực.

Vĩa hè điển hình có mặt cắt gồm 4 phần cơ bản sau:

Phần dành cho người đi bộ là không gian quan trọng nhất và bắt buộc đối với vĩa hè, yêu cầu bề rộng làn đường tối thiểu là 0,75m. Với những phố chính, phố thương mại dịch vụ, phần đi bộ có thể lên đến 5m hoặc 10m để tạo thành các trục phố tập nập hấp dẫn. Phần đi bộ phải có bề mặt bằng phẳng (độ dốc 1-2%), sử dụng các vật liệu chống trơn trượt đúng tiêu chuẩn quy định, đảm bảo thông suốt, không có chướng ngại vật, không bị vướng víu và lấn chiếm bởi các hình thức sử dụng khác; có bố trí vệt sần cho người khiếm thị. Tất cả trang thiết bị trên vĩa hè (đèn chiếu sáng, đèn tín hiệu, tủ điều khiển, trạm xe buýt, ghế nghỉ chân, trụ bảng quảng cáo, thùng rác, trụ PCCC, giá long môn, cây xanh...) phải đảm bảo nằm ngoài phạm vi lối đi cho người đi bộ, và phải bố trí ở phần dành cho tiện ích.

Phần biên của vĩa hè là nơi vĩa hè tiếp giáp với lòng đường, bề rộng tối thiểu khoảng 0,25m. Hiện nay, xe máy là phương tiện đi lại của số đông người dân thành phố nên khuyến khích cốt vĩa hè không nên cao hơn 15cm so với mặt đường; Khuyến khích bó vĩa bằng đá (gạch) lát có độ dốc dưới 30 độ.

Phần dành cho tiện ích là phần vĩa hè để trồng cây xanh đường phố, có thể kết hợp làm không gian đỗ xe máy, để bố trí chiếu sáng đô thị, bến xe buýt, biển báo, thùng rác công cộng và các tiện ích cần thiết khác trên đường phố. Tùy điều kiện và diện tích mà có thể có hoặc không có phần tiện ích. Mặt cắt phần tiện ích (nếu có) rộng khoảng 2m là phù hợp nhất để đáp ứng các chức năng của nó. Đối với những vĩa hè có đủ không gian cho phần tiện ích (2m) có thể bố trí bãi đỗ xe hoặc bến xe buýt (bằng cách mở rộng lòng đường 2m và thu hẹp vĩa hè phần dành cho tiện ích) nhưng phải đảm bảo bề rộng còn lại của vĩa hè không hẹp hơn 2m. Trường hợp vĩa hè không thiết kế có phần tiện ích thì không được phép bố trí tiện ích vào phần dành cho đi bộ nói trên.

Phần tiếp giáp mặt tiền công trình là khoảng không gian đệm chuyển tiếp từ công trình ra vĩa hè. Phần này không bắt buộc phải có, nhưng khuyến khích thiết kế bằng cách quy định khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ. Với phố thương mại dịch vụ, khuyến khích khoảng lùi tối thiểu 1,5 – 2m. Đây là phần cho phép một số hoạt động

dịch vụ, bày bán hàng hoá có thể được phép bố trí ra ngoài công trình, nhưng tuyệt đối không được lấn sang phần dành cho người đi bộ.

a.2. Quy định bề mặt vỉa hè

Hè phố hay vỉa hè cần được thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ với bề mặt bằng phẳng, liên tục, không trơn trượt, bảo đảm an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người khuyết tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè. Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè.

Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra-vào công trình cho ô tô, cần thiết kế ram dốc để bảo đảm sự liên tục trên vỉa hè đoạn qua lối ra vào, độ dốc của ram dốc từ 1 - 4%. Cao độ chênh lệch giữa mặt đường và vỉa hè tại lối vào không được vượt quá 5cm. Chiều rộng của lối vào dành cho xe ô tô là từ 4m đến 8m, tối đa là 10m cho các xe quá khổ. Cần bố trí tỷ lệ nghiêng từ dưới 4% cho toàn bộ chiều rộng vỉa hè ở cả hai bên lối vào. Lối vào bãi xe và khu đón - trả khách phải được bố trí tránh đường đi bộ và các tuyến đường trục chính.

Bề mặt điển hình của vỉa hè cần được đánh dốc 2% để thoát nước về phía luống trồng cây hoặc rãnh thu gom nước mặt trên đường.

Khi lát vỉa hè phải bố trí tấm lát dẫn hướng, tấm lát dừng bước, tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường theo quy định và hạ thấp dần cao độ vỉa hè nhằm phục vụ cho người đi bộ và người khuyết tật di chuyển dễ dàng (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm).

Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu. Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn.

Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn ở địa phương. Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc.

Màu sắc của vỉa hè hài hòa với không gian cảnh quan đô thị khu vực. Khuyến khích gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại.

Vạch sơn, biển báo giao thông cần tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 41:2019/BGTVT do Bộ Giao thông vận tải ban hành về báo hiệu đường bộ.

a.3. Quy định về chiếu sáng vỉa hè và đường phố

Yêu cầu chiếu sáng đô thị phải tuân thủ theo các quy định QCVN số 07-7:2016 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình chiếu sáng”.

Đối với công tác xây dựng, cải tạo các công trình chiếu sáng đô thị phải tuân thủ Quy định quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật được quy định tại Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/9/2012 của Chính phủ về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật và Quyết định số 06/2018/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 của UBND tỉnh Nam Định ban hành Quy định quản lý sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Khuyến khích sử dụng các loại đèn tiết kiệm năng lượng, đèn sử dụng năng lượng mặt trời, có thiết kế và độ sáng phù hợp với chức năng của từng tuyến đường theo quy

hoạch được duyệt. Thông số kỹ thuật chiếu sáng phải phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, công suất đèn, phương án bố trí đèn chiếu sáng và độ cao treo đèn phải hợp lý về mặt mỹ quan, công suất sử dụng và an toàn điện, tiết kiệm điện.

Có thể tích hợp camera quan sát giao thông, biển báo hiệu giao thông, giá gắn băng rôn quảng cáo trên trụ đèn chiếu sáng, cần đảm bảo không ảnh hưởng chức năng chiếu sáng và mỹ quan đô thị.

Ưu tiên chiếu sáng tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại, các khu vực bến xe buýt, bến đỗ của đường sắt đô thị, khu vực có góc khuất, khu vực giao lộ bố trí vạch sơn băng qua đường, khu vực có ghé ngò, biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, cây cảnh, lối ra vào xe cơ giới.

a.4. Bảo đảm vệ sinh môi trường

Tuân thủ theo quy định tại khoản 6, mục IV Thông tư số 04/2008/TT-BXD ngày 20/02/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý đường đô thị:

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm tham gia giữ gìn, bảo đảm vệ sinh vỉa hè, lòng đường trước trụ sở cơ quan, nhà riêng, không vứt rác, không để người khác đưa hàng hoá vật dụng tới bày bán, đổ rác, phế thải trên đường đô thị, làm mất vệ sinh môi trường, mỹ quan đô thị trước cửa nhà, trụ sở cơ quan.

Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định về bảo đảm vệ sinh môi trường trên vỉa hè, lòng đường sẽ bị xử phạt theo quy định pháp luật hiện hành.

a.5. Các quy định khác

Cấm các hành vi cắt xẻ vỉa hè khi chưa được các cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng theo quy định (trừ trường hợp công trình được miễn cấp phép xây dựng).

Khuyến khích ngầm hóa hệ thống cáp điện và thông tin liên lạc, được đưa vào những hộp kỹ thuật bê tông lớn, để có thể tiếp cận để sửa chữa dễ dàng thì nên đặt các ống kỹ thuật dưới phần đi bộ, tránh phần bố trí tiện ích; lắp đặt các bảng chỉ dẫn, báo hiệu các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật ngầm.

Việc thi công lắp đặt các công trình ngầm trong đường hè phố, phải được cấp giấy phép xây dựng theo quy định hiện hành của pháp luật (trừ trường hợp công trình được miễn giấy phép xây dựng), đồng thời phải có biện pháp thi công bảo đảm an toàn giao thông, vệ sinh môi trường và hoàn trả mặt đường, hè phố đúng nguyên trạng ban đầu;

Cần lưu ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, xe taxi, tại các ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn.

Nghiêm cấm xây dựng bục bệ, bậc thềm lên xuống nhà, xây dựng công trình tạm, lắp dựng biển quảng cáo, che chắn, dựng lều quán, bày bán hàng tại phần không gian đi bộ trên vỉa hè, tại các vỉa hè có bề rộng dưới 3m; làm hạn chế tầm nhìn, ảnh hưởng giao thông và mỹ quan đô thị;

Việc sử dụng tạm hè phố để phục vụ xây dựng công trình, việc cưới, việc tang theo đúng quy định của cơ quan có thẩm quyền nhưng phải đảm bảo trật tự an toàn giao thông, mỹ quan đường phố;

Việc quảng cáo tuyên truyền bằng hình thức pa-nô, băng-rôn trên các dải phân cách, hè phố các đường phố, đảm bảo tuân thủ theo Luật Quảng cáo và các quy định

hiện hành khác và quy định tại Điều 9 Quy chế này.

b. Quy định vỉa hè tại khu vực đường phố hiện hữu

Cần lập kế hoạch cải tạo chỉnh trang các đường phố, vỉa hè hiện hữu; lập danh mục các đường phố ưu tiên cải tạo hàng năm.

Khi cải tạo, chỉnh trang trong phạm vi không gian hiện có, cần hợp lý hóa việc thiết kế và tổ chức không gian vỉa hè, ưu tiên và đảm bảo không gian lưu thông cho người đi bộ.

Các tuyến hè đường trong khu phố cũ giữ nguyên theo hiện trạng, do hiện trạng một số tuyến hè diện tích nhỏ, không thể xây dựng trang thiết bị trên vỉa hè (đèn chiếu sáng, đèn tín hiệu, tủ điều khiển, trạm xe buýt, ghế nghỉ chân, trụ bảng quảng cáo, thùng rác, trụ PCCC, giá long môn, cây xanh...).

Đảm bảo tuân thủ các quy định đã nêu ở mục 1 điều này.

2. Hệ thống cây xanh đường phố

Quy định về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Nam Định tuân thủ quy định Luật Quy hoạch đô thị 2009; Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 Quản lý cây xanh đô thị và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; Tuân thủ quy định tại Quyết định số 05/2018/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 của UBND tỉnh Nam Định về Quy định phân cấp, quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Khi xây dựng mới đường đô thị: Phải trồng cây xanh đồng bộ với việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật. Lựa chọn chủng loại và cây trồng phải phù hợp với điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng, cảnh quan không gian kiến trúc, đảm bảo an toàn giao thông, vệ sinh môi trường. Việc trồng mới trên các tuyến đường giao thông trong đô thị phải đảm bảo các yêu cầu về hành lang an toàn giao thông và hành lang an toàn lưới điện theo quy định.

a. Khi cải tạo, nâng cấp đường đô thị

Các công trình đường ống kỹ thuật hoặc khi tiến hành hạ ngầm các công trình đường dây, cáp nổi tại các đô thị có liên quan đến việc bảo vệ, chặt hạ, dịch chuyển, trồng mới cây xanh, chủ đầu tư phải thông báo cho cơ quan quản lý cây xanh trên địa bàn biết để giám sát thực hiện. Lựa chọn chủng loại và cây trồng phải phù hợp với điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng, cảnh quan không gian kiến trúc, đảm bảo an toàn giao thông, vệ sinh môi trường. Việc cải tạo cây xanh trên các tuyến đường giao thông trong đô thị phải đảm bảo các yêu cầu về hành lang an toàn giao thông và hành lang an toàn lưới điện theo quy định.

b. Danh mục các loại cây

Danh mục các loại cây trồng trên địa bàn thành phố Nam Định phù hợp với quy định được ban hành tại Quyết định số 05/2018/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 của UBND tỉnh Nam Định về Ban hành quy định phân cấp, quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Nam Định, cụ thể:

Danh mục cây trồng đường phố	Danh mục cây khuyến khích trồng trong đô thị	Danh mục cây cấm trồng	Danh mục cây trồng hạn chế
1. Cây đại mộc Dầu nước (dầu con rái) Giáng hương (Dáng hương) Long não Nhạc ngựa (Dải ngựa lá to) Sao đen 2. Cây trung mộc Huỳnh đàn Bằng lăng Muồng hoa đỏ (Osaka đỏ) Ngọc lan Kèn hồng Bằng Đài loan Sao Xanh Sấu 3. Cây tiểu mộc Chuông vàng Móng bò tím Móng bò trắng Tử Vi Vàng anh	Bằng lăng Chuông vàng Dầu nước (Dầu con rái) Giáng hương (Dáng hương) Hoàng nam Huỳnh đàn (Sưa, trắc thối, Huê mộc vàng) Kèn hồng Lát hoa Lim xẹt (Lim vàng) Long não Lộc vừng Mai vàng Móng bò tím Móng bò trắng Muồng hoa đỏ (Osaka đỏ) Muồng hoàng yến (Bò cạp nước) Muồng tím Ngọc lan Ngân hoa Nhạc ngựa (Dải ngựa lá to) Phượng vĩ Sanh Sao đen Tử Vi Vàng anh	Bã đậu (Vông đồng) Bò hòn Bò kết Cao su Cô ca cảnh Gòn (Bông gạo) Lòng mứt (các loại) Mã tiền Me keo Xiro Sưng Nam bộ Sơn lu Thông thiên Trúc đào	Sưa (Mò cua) Huỳnh liên (Sò đo bông vàng) Mù u Điệp phèo heo Lọ nôi (Đại phong tử) Liễu Sò đo cam Xà cừ (Sọ khi) Keo (các loại) Đa (Da, Đề, Sung) Trứng cá Thông 3 lá Thông 5 lá Tre Gáo Trôm Các loại cây ăn quả Đứng đỉnh Bằng Viêt

c. Các hành vi bị cấm:

Cấm tùy tiện trồng các loại cây tạp không có trong danh mục quy hoạch cây trồng; cấm tự ý chặt, hạ cây xanh, đánh chuyễn, di dời cây, bẻ cành, chặt rễ, cắt khoanh vỏ cây, đốt lửa, đặt bếp, đổ hóa chất vào gốc cây; cấm tự ý xây bục, bệ bao quanh gốc cây hoặc có các hành vi khác làm ảnh hưởng đến sự sinh trưởng và phát triển của cây.

3. Bên bãi đường bộ, bên đường thủy, đường sắt

Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong đô thị phải được thiết kế đồng bộ, đảm bảo thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc mỹ quan, dễ nhận biết, phù hợp với các công trình khác có

liên quan trong đô thị.

a. Giao thông đường bộ

a.1. Đường bộ

Nội dung về quy định đường giao thông trong đô thị phù hợp với hệ thống Quy chuẩn Việt Nam hiện hành đang có hiệu lực. Theo QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về "Các công trình hạ tầng kỹ thuật".

Nâng cấp, cải tạo kết hợp xây dựng mới các tuyến giao thông hướng tâm, vành đai tạo thành mạng giao thông hoàn chỉnh, kết nối hợp lý với mạng lưới giao thông quốc gia, các tỉnh/thành phố trong khu vực.

Việc xác định hướng tuyến đường giao thông trục chính cũng như vành đai sẽ được nghiên cứu cụ thể chính xác hóa trong quá trình triển khai dự án đầu tư cũng như lập QHPK và QHCT.

Bảng. Quy định kích thước tối thiểu mặt cắt ngang đường đô thị

Cấp đường	Loại đường	Tốc độ thiết kế (km/h)	Số làn xe 2 chiều	Chiều rộng 1 làn xe, m	Chiều rộng dài an toàn ² (m)	Chiều rộng đường tối thiểu, m
Cấp đô thị	1. Đường cao tốc đô thị	100	4	3,75	0,75	27,50
		80	4	3,75	0,50	27,00
		60	4	3,50	0,50	24,50
	2. Đường trục chính đô thị	100	4	3,75	0,75	30,50
		80	4	3,75	0,50	30,00
		60	4	3,50	0,50	26,00
	3. Đường chính đô thị	100	4	3,75	0,75	30,50
		80	4	3,75	0,50	30,00
		60	4	3,50	0,50	26,00
	4. Đường liên khu vực	80	4	3,75	0,50	30,00
		60	4	3,50	0,50	26,00
Cấp khu vực	5. Đường chính khu vực	60	4	3,50	0,50	24,00
		50	4	3,50	0,25	23,00
	6. Đường khu vực	50	2	3,50	0,25	16,50
		40	2	3,50	-	16,00
	7. Đường phân khu vực	40	2	3,50	-	13,00

² Chiều rộng tối thiểu dài an toàn cho đường cao tốc đô thị trong Bảng 3 là chiều rộng áp dụng cho dải an toàn của dải giữa. Chiều rộng tối thiểu của dải dừng xe khẩn cấp (lề gia cố) đối với đường cao tốc đô thị có tốc độ thiết kế nhỏ hơn hoặc bằng 80 km/h là 2,5 m, tốc độ thiết kế bằng 100 km/h là 3 m; chiều rộng phần lề trồng cỏ là 0,75 m.

Cấp nội bộ	8. Đường nhóm nhà ở, đường cụt	20, 30	2	3,00	-	10,00
	9. Đường xe đạp	-	2	1,50	-	3,00
	10. Đường đi bộ	-	2	0,75	-	1,50

a.2. Bến xe

- Nâng cấp, cải tạo bến xe phía Nam (khu vực đường Lê Đức Thọ)
- Từng bước chuyển đổi bến xe phía Bắc thành điểm trung chuyển giao thông công cộng kết hợp bãi đỗ xe.

- Xây dựng mới bến xe phía Bắc (khu vực QL 21B, huyện Mỹ Lộc)

Bãi đỗ xe: Hệ thống các bãi đỗ xe công cộng được bố trí phù hợp theo từng khu vực. Quy mô đảm bảo tiêu chuẩn và nhu cầu về bãi đỗ xe.

b. Đường sắt

- Phối hợp thực hiện việc nâng cấp, hiện đại hóa tuyến đường sắt Bắc Nam đoạn qua khu vực thành phố, từng bước xóa bỏ các đường ngang dân sinh, xây dựng hệ thống đường ngang có phòng vệ, đường gom, rào cách ly, rào bảo vệ hành lang an toàn.

- Nghiên cứu dành quỹ đất xây dựng tuyến đường sắt tốc độ cao đoạn qua khu vực thành phố (đường đôi khổ 1.435mm đi trên cao).

- Nghiên cứu xây dựng tuyến đường sắt Nam Định - Thái Bình - Hải Phòng - Quảng Ninh chạy phía Nam khu vực thành phố theo quy hoạch đường sắt quốc gia.

- Nghiên cứu tuyến đường sắt nối khu vực thành phố với Khu vực kinh tế biển Hải Hậu, Nghĩa Hưng kết nối đồng bộ đường sắt quốc gia với hệ thống với cảng biển, khu kinh tế, khu công nghiệp.

c. Đường thủy:

- Nâng cấp, cải tạo luồng lạch sông Đào đạt cấp II
- Xây dựng cảng sông Nam Định mới trên sông Hồng (xã Điền Xá, Nam Trực) với chức năng cảng tổng hợp. Hàng hóa thông qua cảng phục vụ chủ yếu cho các khu công nghiệp.

- Nâng cấp, cải tạo cảng Nam Định cũ trên sông Đào phục vụ vận tải hành khách, du lịch.

d. Giao thông công cộng

Sử dụng 02 phương thức xe buýt:

- Xe buýt vận chuyển khối lượng lớn (Xe buýt nhanh, BRT): Sử dụng trên các hành lang giao thông chính có lưu lượng vận chuyển hành khách lớn, yêu cầu mặt cắt đường đủ rộng để bố trí làn xe buýt riêng biệt

- Xe buýt thường: Phục vụ trên các tuyến kết nối với trung tâm các huyện hoặc sử dụng xe buýt nhỏ với chức năng gom hành khách tại các điểm trung chuyển với loại hình xe buýt nhanh.

Xây dựng 02 tuyến buýt nhanh:

- Tuyến BRT 01: Chạy theo vành đai 1, đây là một trong các tuyến quan trọng, có hình vòng cung và kết nối nhiều khu đô thị, khu công nghiệp. Các tuyến xe buýt

thường chạy theo các tuyến đường hướng tâm gắn kết khu vực thành phố với các huyện, thị trấn.

- Tuyến BRT 02: Kết nối khu vực cửa ngõ mới phía Tây đi khu vực trung tâm thành phố.

Nghiên cứu sử dụng phương tiện xe buýt sạch (xe điện hoặc CNG) thân thiện với môi trường.

4. Công trình đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật

a. Đối với khu đô thị mới

Trong quá trình thiết kế các tuyến đường dây, đường ống, cần đảm bảo phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế cây xanh đô thị và cảnh quan đô thị trên tuyến đường và khu vực xung quanh một cách đồng bộ.

b. Đối với khu đô thị cũ, đô thị cải tạo

Ngầm hóa các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật bằng việc xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí lắp, lắp đặt các đường dây đường ống kỹ thuật.

Trong phạm vi hành lang an toàn, hành lang cách các công trình hạ tầng kỹ thuật, tận dụng tổ chức cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa, biểu tượng nhỏ để cải thiện cảnh quan đô thị, môi trường đô thị.

5. Công trình thông tin, viễn thông trong đô thị

Xây dựng hệ thống cống bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bể để phát triển dịch vụ.

Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống vỉa hè, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị. Và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

Các cống bể cáp và nắp bể đã được chuẩn hoá về kích thước cũng như kiểu dáng, theo quy chuẩn của ngành.

Cáp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại cáp cống có dầu chống ẩm đi trong ống bể PVC (ngầm).

Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiên ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý.

6. Công trình cấp điện

Đối với khu vực nội thành hiện hữu, có kế hoạch chỉnh trang hệ thống điện, từng bước ngầm hóa hệ thống lưới điện (hệ thống đường dây tải điện, máy biến áp và trạm thiết bị phụ trợ để truyền dẫn điện) đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị. Hạn chế bố trí các trạm biến áp, trạm ngắt tại tầng trệt các công trình hướng ra vỉa hè các tuyến đường thương mại, dịch vụ.

Đối với khu vực đô thị mới phát triển, bảo đảm hệ thống điện hạ thế, trung thế trong các dự án được đầu tư xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (trừ giao thông). Các tuyến điện cao thế phát triển theo các quy hoạch được duyệt.

Tận dụng các khoảng cách ly của các tuyến điện để tổ chức các mảng xanh đô

thị.

7. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị

a. Công trình cấp nước

* Các công trình đầu mối:

- Giữ nguyên công suất hiện có nhà máy nước Nam Vân, nhà máy nước Nam Phong, NMN Cốc Thành, NMN Lê Lợi, NMN Mỹ Trung, đến năm 2025 chuyển đổi nhà máy nước Nam Vân thành trạm bơm tăng áp Nam Vân, nhà máy nước Nam Phong thành trạm bơm tăng áp Nam Phong và 03 nhà máy nước (Cốc Thành, Lê Lợi, Mỹ Trung) thành trạm bơm tăng áp Cốc Thành, nguồn nước sạch lấy từ nhà máy nước Tân Đề về.

- Giữ nguyên công suất nhà máy nước Liên Bảo, nguồn nước sông Đào;

- Cải tạo, nâng công suất nhà máy nước thành phố Nam Định, nhà máy nước Mỹ Lộc, nhà máy nước Điền Xá và nhà máy nước Nghĩa An;

- Xây mới nhà máy nước Tân Đề, nguồn nước mặt sông Hồng cấp bổ sung cho khu nội thị và các xã ngoại thị của 03 huyện Mỹ Lộc, Vụ Bản và Nam Trực.

Mạng lưới cấp nước:

- Căn cứ vào mạng lưới cấp nước hiện có, thiết kế thêm các tuyến ống mới đảm bảo cấp nước tới các hộ tiêu thụ phù hợp.

Áp lực nước:

- Mạng lưới cấp nước được tính toán với áp lực tự do 12m, các khu vực cao tầng hơn đặt trạm bơm tăng áp cục bộ.

Chữa cháy:

- Sử dụng mạng lưới chữa cháy kết hợp chung với cấp nước sinh hoạt và công nghiệp.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy sử dụng áp lực thấp. Chọn số đám cháy xảy ra cùng một lúc là 3 đám, với lưu lượng mỗi đám cháy cháy là 30l/s, thời gian dập tắt các đám cháy là 3 giờ.

b. Công trình thoát nước mưa

- Mạng lưới thoát nước mưa phải đảm bảo thoát nước mưa một cách triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

- Mạng lưới thoát nước mưa phải phù hợp với hướng dốc san nền quy hoạch, phù hợp với tình hình hiện trạng và các đề án quy hoạch, dự án đầu tư xung quanh.

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa tại các đô thị chưa có hệ thống thoát nước, tiếp tục xây dựng hoàn thiện hệ thống thoát nước tại các đô thị có hệ thống thoát nước mưa chưa hoàn chỉnh.

- Đối với các khu đô thị mới, các khu công nghiệp tập trung sẽ xây hệ thống thoát nước riêng.

- Các đô thị hiện hữu đang có hệ thống thoát chung, trong tương lai cần đầu tư xây dựng thành hệ thống nửa riêng. Nước thải sẽ đưa về khu xử lý trước khi xả ra môi trường bằng cách xây dựng hệ thống cống bao.

* Chỉ tiêu về hệ thống thoát nước:

- Mật độ đường cống thoát nước chính khu vực nội thị $\geq 4 \text{ km/km}^2$.

* Quy định về thu gom nước mưa:

- 100% đường giao thông nội thị có công thoát nước mưa, tối thiểu 60% đường ngoại thị có hệ thống thoát nước mưa.

- Toàn bộ ranh giới nghiên cứu bao gồm thành phố Nam Định, huyện Mỹ Lộc, 3 xã huyện Vụ Bản và 5 xã huyện Nam Trực được phân chia 8 lưu vực tiêu thoát nước mưa chính:

Lưu vực 1: Thoát về trạm bơm Cống Mỹ rồi thoát ra sông Hồng. Tiêu nước cho 1 phần xã Mỹ Trung và xã Mỹ Tân (huyện Mỹ Lộc). Diện tích lưu vực: 700ha.

Lưu vực 2: Thoát về trạm bơm Quán Chuột rồi thoát ra sông Hồng. Tiêu nước cho các phường: Cửa Bắc, Bà Triệu, Phan Đình Phùng, Vị Hoàng, vị Xuyên, Trần Tế Xương, Nam Định, Thống Nhất, Lộc Vượng và 1 phần xã Mỹ Tân (huyện Mỹ Lộc). Diện tích lưu vực: 1300ha.

Lưu vực 3: Thoát về trạm bơm Kênh Gia rồi thoát ra Sông Đào. Tiêu nước cho các phường: Năng Tĩnh, Văn Miếu, Trường Thi, Trần Đăng Ninh, Ngô Quyền, Trần Hưng Đạo và 1 phần xã Lộc An (huyện Vụ Bản). Diện tích lưu vực: 822ha.

Lưu vực 4: Thoát về trạm bơm Cốc Thành rồi thoát ra sông Đào. Tiêu nước cho các khu vực còn các khu vực còn lại của huyện Mỹ Lộc và 3 xã Đại An, Tân Thành, Thành Lợi (huyện Vụ Bản). Diện tích lưu vực: 9410ha.

Lưu vực 5: Thoát về trạm bơm An Lá rồi thoát ra sông Đào. Tiêu nước cho các xã Nghĩa An, Nam Vân, phường Cửa Nam, xã Nam Phong. Diện tích lưu vực: 2815ha.

Lưu vực 6: Thoát về 2 cống tiêu dưới đê Ngô Xá, Vị Khê rồi thoát ra sông Hồng. Tiêu nước cho các xã Hồng Quang, 1 phần xã Nam Mỹ, 1 phần xã Điền Xá. Diện tích lưu vực: 1481ha.

Lưu vực 7: Thoát về trạm bơm Nam Hà rồi thoát ra sông Hồng. Tiêu nước cho 1 phần xã Điền Xá. Diện tích lưu vực: 490 ha.

Lưu vực 8: bao gồm các khu vực bãi bồi, bồi ngoài đê các sông Châu Giang, sông Hồng, sông Đào thoát tự chảy ra sông..

- Khu vực hiện trạng đã xây dựng mật độ cao: sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng. Tại các cửa xả ra sông, hồ có hệ thống cống bao dẫn nước bản về trạm xử lý tập trung. Các khu vực ngập úng hiện tại: nạo vét hố ga, thay cống tiết diện lớn, vượt nổi độ dốc dọc đường...

- Khu vực xây mới: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Chế độ hoạt động tự chảy kết hợp bơm động lực.

- Tận dụng hệ thống hồ, kênh mương trong các đô thị để điều hòa nước mưa và giảm chiều sâu chôn cống trước khi thoát ra các sông thoát nước chính cho đô thị.

c. 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. Hệ thống thoát nước thải dự kiến theo sơ đồ như sau: Bể tự hoại → cống thu nước thải → trạm bơm nước thải → trạm làm sạch nước thải → nguồn nước (hoặc tái sử dụng nước thải sau khi đã xử lý nhưng có kiểm soát).

* Hệ thống thoát nước thải bao gồm:

Các tuyến cống tròn thoát nước thải bằng BTCT; Trạm bơm nước thải xây chìm bằng BTCT và Trạm làm sạch nước thải.

Nước thải sinh hoạt phải được thu gom, xử lý tại các trạm xử lý nước thải tập trung đạt giới hạn A của tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 7222-2002 “Yêu cầu chung về môi trường đối với các trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung” trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

Tại các khu vực chưa có hệ thống thoát nước và xử lý thải tập trung, nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt giới hạn A theo QCVN 14/2008/BTNMT “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt” trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung.

Nước thải công nghiệp phải được thu gom và xử lý riêng đạt QCVN 40:2011/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

Nước thải y tế từ các bệnh viện, cơ sở y tế phải được xử lý đạt quy chuẩn môi trường trước khi xả ra mạng lưới thoát nước (công suất trạm XLNT y tế được xác định theo các dự án đầu tư xây dựng).

Đối với khu nội thị cũ của thành phố, các tuyến phố đã ổn định về chỉ giới, hệ thống thoát nước dự kiến là hệ thống thoát nước nửa riêng. Tại phía trước các điểm xả, xây dựng các giếng tràn tách nước thải và các tuyến cống bao dẫn nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung.

Đối với các khu đô thị quy hoạch mới, hệ thống thoát nước dự kiến là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước thải được thu gom bằng mạng lưới cống thoát nước thải, có đường kính D300, D1000mm, qua các trạm bơm nước thải và dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung.

Đối với các khu du lịch, khu ở sinh thái có mật độ thấp, nước thải sẽ được xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn môi trường theo từng công trình hoặc nhóm công trình trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

* Giải pháp quy hoạch thoát nước thải:

Do bị chia cắt bởi hệ thống sông ngòi, địa hình tự nhiên và hệ thống giao thông đường bộ, đường sắt, nếu quy hoạch hệ thống thoát nước thải tập trung sẽ phải sử dụng rất nhiều các trạm bơm nước thải chuyển tiếp, không khả thi. Do vậy, phương án quy hoạch hệ thống thoát nước và xử lý nước thải phân tán theo các lưu vực lớn sẽ được chọn.

Toàn bộ phạm vi nghiên cứu quy hoạch được chia thành hai lưu vực lớn là lưu vực Bắc sông Đào và lưu vực Nam sông Đào, trong đó:

- Lưu vực Bắc sông Đào được chia thành 02 lưu vực nhỏ là N1 và N2:

+ Lưu vực N1:

Phạm vi: Phía Bắc sông Đào và phía Đông tuyến đường sắt (bao gồm cả khu vực nội thành cũ).

Hệ thống thoát nước thải dự kiến là hệ thống riêng (với khu xây dựng mới) và nửa riêng (với khu vực đã xây dựng ổn định). Toàn bộ nước thải sinh hoạt của lưu vực này được thu gom về các trạm bơm trung chuyển, cuối cùng dẫn về nhà máy xử lý nước thải đô thị SH1 với công suất đạt 50.000 m³/ngày; nhà máy xử lý nước thải ML1- công suất 7200 m³/ngày; nhà máy xử lý nước thải ML2- công suất 1200 m³/ngày (đến năm

2040).

Các trạm XLNT công nghiệp tập trung có công suất như sau: TXL CN2-12876 m³/ngđ; TXL CN3- 1700 m³/ngđ; TXL CN4- 300 m³/ngđ; TXL CN5- 7000 m³/ngđ.

+ Lưu vực N2:

Phạm vi: Phía Bắc sông Đào và phía Tây tuyến đường sắt .

Hệ thống thoát nước thải dự kiến là hệ thống riêng. Toàn bộ nước thải của lưu vực này được thu gom về các trạm bơm nước thải trung chuyển và dẫn về nhà máy xử lý nước thải SH2 có công suất 20.000 m³/ngđ (đến năm 2040).

Các trạm XLNT công nghiệp có công suất như sau: TXL CN1- 3800 m³/ngđ; TXL CN6- 1500 m³/ngđ; TXL CN7- 1900 m³/ngđ.

- Lưu vực Nam sông Đào:

Hệ thống thoát nước thải dự kiến là hệ thống riêng. Toàn bộ nước thải sinh hoạt của lưu vực này được thu gom về các trạm bơm trung chuyển, cuối cùng dẫn về nhà máy xử lý nước thải đô thị SH3 với công suất đạt 12.000 m³/ngđ (đến năm 2040), diện tích khoảng 1,2 ha.

Các khu vực nông thôn và khu vực dân cư phân tán, nước thải được xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả ra hệ thống chung (các khu vực này tuân thủ theo QHTN2018).

d. Vệ sinh đô thị

Bảo vệ môi trường khu công nghiệp: hành lang phát triển công nghiệp;

Bảo vệ và phục dựng hệ sinh thái, đa dạng sinh học: đặc biệt là hệ sinh thái cây xanh ven sông Đào, sông Hồng và vùng làng nghề trồng hoa;

Các vấn đề do phát triển đô thị, du lịch: nước thải, chất thải rắn, chất lượng không khí, môi trường xã hội.

Hạn chế ảnh hưởng do thiên tai: lũ lụt, sạt lở đất... trong bối cảnh biến đổi khí hậu.

Nhà vệ sinh công cộng trên các tuyến phố, đường phố phải đảm bảo mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng. Thiết kế phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được đặt đúng vị trí quy định, đảm bảo mỹ quan, có kích thước thích hợp với mọi đối tượng, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

8. Các công trình cầu giao thông trong đô thị (cầu qua sông, cầu vượt, cầu đi bộ)

Kết nối với vùng làng xóm hiện hữu và các không gian nông nghiệp sinh thái, tại vị trí xung quanh chân cầu bố trí quảng trường, công viên, công trình biểu tượng có tầm nhìn từ bên đô thị hiện hữu; giao lưu hấp dẫn với khu đô thị mới Nam sông Đào trong tương lai, điểm kết nối giữa quá khứ hiện tại và tương lai.

Xây dựng 03 cầu mới nối khu vực trung tâm hiện hữu với khu vực phía Nam (Cầu trên tuyến đường Song Hào kéo dài sang xã Nam Vân; Cầu trên đường Trần Nhật Duật kéo dài sang xã Nam Phong; Cầu tại vị trí cầu treo cũ)

Xây dựng cầu qua sông Đào tại vị trí đường vành đai 2, cầu đường sắt Nam Định – Thái Bình – Hải Phòng.

Ngoài ra, xây dựng hệ thống cầu cứng trên các trục giao thông qua sông Vĩnh Giang, hệ thống kênh rạch...

Điều 11. Các yêu cầu khác

a. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

Đảm bảo tuân thủ theo QCVN 17:2018/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời; Các tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng; Quyết định số 2357/QĐ-UBND ngày 19/10/2017 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt Quy hoạch Quảng cáo ngoài trời tỉnh Nam Định đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025. Việc quảng cáo trên các trục đường, tuyến phố chính phải tuân thủ thiết kế đô thị riêng, quy hoạch về quảng cáo được duyệt.

Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

b. Đối với hình thức kiến trúc công, hàng rào

- Hàng rào các công trình trên trục đường, tuyến phố chính phải tuân thủ quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc đồ án thiết kế đô thị riêng (nếu có).

- Hải hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị.

- Đối với các công trình công cộng, thể dục thể thao, công trình thương mại dịch vụ có quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào để góp phần tạo cảnh quan, không gian mở tại khu vực.

- Đối với các công trình quốc phòng có thiết kế kiến trúc hàng rào, thiết kế kiến trúc cổng áp dụng theo thiết kế mẫu của Bộ Quốc phòng phê duyệt. Có thể thiết kế cụ thể phù hợp với đặc thù từng công trình mà không theo quy định này.

Khi xây dựng cổng nhà ở liên kế cần tuân thủ quy định:

+ Mỗi một nhà ở liên kế chỉ được phép mở một cổng chính. Việc mở thêm các cổng phụ, lối thoát nạn cần căn cứ yêu cầu cụ thể của công trình và được cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

+ Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ/hẻm hoặc ranh giới đất thuộc chủ quyền sử dụng của người khác. Mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ.

c. Đối với màu sắc, chất liệu và chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

c.1. Màu sắc

Về tổng thể, các công trình phải có sự thống nhất về màu sắc, kết hợp hài hòa với các công trình lân cận. Màu sắc bên ngoài công trình phải nhẹ nhàng hài hòa với kiến trúc khu vực.

Các khu công trình công cộng như khu vui chơi, khu thương mại, văn hóa có thể sử dụng các tông màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa.

Các khu hành chính, trường học, y tế nên sử dụng các tông màu sáng như trắng, vàng kem, xám nhạt, xanh nhạt, ...

c.2. Vật liệu bên ngoài công trình

Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá lớn và vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị.

Công trình công cộng, hỗn hợp: Khuyến khích sử dụng vật liệu đẹp, bền, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu nắng mưa nhiều như đá tự nhiên, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp.

c.3. Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa kiến trúc cảnh quan khu vực. Không khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc. Đối với công trình biệt thự mang tính bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp phong cách kiến trúc của công trình gốc.

Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt các loại ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lấn ra vỉa hè công cộng.

d. Đối với dự án, công trình nhà ở riêng lẻ chưa triển khai và đang triển khai xây dựng

Tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021; Thông tư 10/2021/TT-BXD:

1. Việc thiết kế xây dựng, thi công xây dựng nhà ở riêng lẻ phải tuân thủ quy định của quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và quy định khác có liên quan được ban hành bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Các tổ chức thực hiện việc thiết kế xây dựng, thẩm tra thiết kế xây dựng, thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng nhà ở riêng lẻ theo quy định tại các điểm b, c khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 9 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP phải có năng lực phù hợp với cấp công trình theo quy định tại Thông tư quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

3. Nhà ở riêng lẻ phải được cấp giấy phép xây dựng, trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm kiểm tra các điều kiện cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ theo quy định tại Điều 93 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 32 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

4. Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc dự án đầu tư xây dựng, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác (ví dụ: thương mại, dịch vụ, ...) phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng và quy định của pháp luật khác có liên quan.

5. Trường hợp chủ nhà chuyển đổi công năng sử dụng một phần hoặc toàn bộ nhà ở riêng lẻ:

Nếu việc chuyển đổi công năng sử dụng kèm theo việc sửa chữa, cải tạo công trình không thuộc trường hợp được miễn giấy phép quy định tại điểm d khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 thì chủ nhà phải thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng theo quy định

pháp luật. Việc thiết kế xây dựng, thi công xây dựng công trình trong trường hợp này phải tuân thủ quy định của quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và phù hợp với công năng mới của công trình;

Nếu việc chuyển đổi công năng sử dụng không kèm theo việc sửa chữa, cải tạo thì chủ nhà vẫn phải thực hiện quy định của pháp luật về phòng, chống cháy, nổ, pháp luật về môi trường và quy định của pháp luật khác có liên quan (nếu có).

e. Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu

UBND thành phố Nam Định căn cứ các quy định pháp luật tổ chức vận động, khuyến khích chủ sở hữu các Công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực đến cảnh quan đô thị cải tạo, chỉnh trang lại công trình.

CHƯƠNG III

QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng

1. Các công trình đã được kiểm kê, xếp hạng trong Danh mục kiểm kê (phê duyệt tại Quyết định số 96/QĐ-UBND ngày 10/01/2023) được quản lý theo quy định tại Luật Di sản văn hóa 2001, Nghị định 98/2010/NĐ-CP ngày 21/9/2010 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Di sản văn hóa và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành liên quan.

2. Về không gian đô thị: Đối với công trình xung quanh khi xây dựng phải tuân thủ theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa 2001 và phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích cấp tỉnh, của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt.

3. Về kiến trúc: Việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải xác định hình thức bảo tồn, tôn tạo phù hợp với tính chất của từng loại di tích, bảo đảm thực hiện theo Luật Di sản văn hóa 2001 và các quy định về bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích, đặc biệt trong phạm vi khu vực bảo vệ I và II.

4. Quản lý và cấp phép xây dựng: Tuân thủ theo quy định khu vực bảo vệ I, II và các quy định có liên quan theo Luật Di sản văn hóa 2001.

5. Việc xây dựng các công trình trong phạm vi bảo vệ II không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích, cảnh quan thiên nhiên và môi trường – sinh thái của di tích theo quy định tại Mục 13 Điều 1 Luật số 32/2009/QH12 của Quốc hội – Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa 2001.

Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt

1. UBND thành phố Nam Định đề xuất lập Danh mục các công trình kiến trúc có giá trị, quy chế quản lý trình phê duyệt và quản lý riêng theo quy định.

2. Quy định về việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây mới công trình, tường rào, các hệ thống kỹ thuật:

Việc tu bổ, sửa chữa và cải tạo công trình được thực hiện khi phát hiện các dấu hiệu bất thường có ảnh hưởng đến an toàn. Công tác bảo trì công trình được thực hiện hàng năm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ hướng dẫn về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

a. Chủ sở hữu, người sử dụng công trình có trách nhiệm bảo vệ, gìn giữ, tu bổ các giá trị kiến trúc của công trình, bảo đảm an toàn của công trình trong quá trình khai thác, sử dụng.

b. Khi phát hiện công trình có biểu hiện xuống cấp về chất lượng; có kết cấu kém an toàn, cần thông báo kịp thời cho Ủy ban nhân dân phường, thành phố Nam Định nơi có công trình. Trường hợp hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận của Sở Xây dựng cần tháo dỡ để đảm bảo an toàn, thì phải thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về xây dựng trong quá trình thực hiện tháo dỡ.

c. Không tự ý tháo dỡ công trình hoặc xây dựng cải tạo, coi nới tăng diện tích, chiếm dụng không gian bên ngoài công trình; không tự ý tu bổ, sửa chữa mặt ngoài công trình làm giảm giá trị kiến trúc, tính xác thực nguyên bản và sự toàn vẹn về các chi tiết kiến trúc của công trình.

d. Trường hợp các chi tiết kiến trúc bị hư hại không thể sửa chữa, tu bổ, phục hồi mà cần thiết phải thay thế mới, phải được các đơn vị tư vấn có năng lực chuyên môn phù hợp thiết kế.

e. Khi bổ sung các hệ thống kỹ thuật nhằm đáp ứng các quy định kỹ thuật quốc gia (như hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống điện nước, điều hòa nhiệt độ hoặc các kết cấu đảm bảo sự tiếp cận dành cho người khuyết tật ...) không được làm ảnh hưởng đến các yếu tố cấu thành chính của công trình cũng như mặt tiền công trình.

3. Quy định về cảnh quan chung, hình thức cây xanh, sân vườn đảm bảo hài hòa với hình thức công trình kiến trúc:

a. Khuyến khích trồng cây xanh, thảm cỏ sân vườn, tháo dỡ các bộ phận kết cấu hiện trạng để xây lắp chắp vá vào công trình; đảm bảo hài hòa với cảnh quan kiến trúc công trình, tôn tạo cảnh quan gốc bên trong khuôn viên công trình chính.

b. Trong trường hợp cải tạo cảnh quan trong khuôn viên công trình thì cảnh quan mới phải đảm bảo hình thức cây xanh, sân vườn hài hòa với hình thức công trình kiến trúc chính và không che chắn tầm nhìn về phía công trình chính, bảo lưu các góc nhìn đặc trưng của công trình.

4. Quy định về xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình có giá trị:

a. Các phần xây thêm không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao, và đồng thời phải tương thích với công trình chính về thiết kế, màu sắc và vật liệu.

b. Các phần cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt có thể phân biệt được. Không chọn việc sao chép nguyên bản di tích cho phần xây thêm.

c. Thiết kế công trình xây dựng mới phải tuân thủ quy định như độ cao, khoảng lùi, hướng, tỷ lệ, khối tích, sự thẳng hàng, khuôn mẫu cửa sổ, màu sắc, vật liệu của mặt đứng, các mô đun và yếu tố cảnh quan.

d. Các chi tiết và họa tiết trang trí hiện hữu có thể được sử dụng làm cơ sở để thiết kế công trình mới nhưng không được sao chép nguyên mẫu. Việc hiện đại hóa các chi tiết, họa tiết của công trình lịch sử được khuyến khích.

e. Khuyến khích tạo các không gian mở gắn kết với các không gian công cộng, không gian mở xung quanh công trình.

CHƯƠNG IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng:
 - a. Công trình đã có quy định chi tiết trong Quy chế: Việc cấp phép xây dựng các công trình các công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền được giao trách nhiệm cấp phép thực hiện.
 - b. Công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế: Giao UBND thành phố Nam Định, UBND huyện Mỹ Lộc, UBND huyện Nam Trực, UBND huyện Vụ Bản phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu, đề xuất UBND Tỉnh xem xét, phê duyệt.
2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù: UBND thành phố Nam Định, UBND huyện Mỹ Lộc, UBND huyện Nam Trực, UBND huyện Vụ Bản trên cơ sở Quy chế này tổ chức lập và quản lý các đồ án Thiết kế đô thị các khu vực ưu tiên theo quy định.
3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể: UBND thành phố Nam Định, UBND huyện Mỹ Lộc, UBND huyện Nam Trực, UBND huyện Vụ Bản định kỳ hàng năm tổ chức việc đánh giá, rà soát việc thực thi các quy định trong Quy chế này. Trong trường hợp cần bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị trên địa bàn, cần phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu, đề xuất UBND Tỉnh xem xét phê duyệt.

Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng tỉnh Nam Định
 - a. Chủ trì, đề xuất các nội dung về quản lý quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn thành phố Nam Định thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh.
 - b. Hướng dẫn UBND thành phố Nam Định và các cơ quan có liên quan thực hiện Quy chế này.
 - c. Thường xuyên kiểm tra, theo dõi, kịp thời đề xuất điều chỉnh các nội dung của Quy chế cho phù hợp với tình hình thực tế, tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước.
2. Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định và các huyện Mỹ Lộc, Vụ Bản, Nam Trực.
 - a. Chịu trách nhiệm quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn; tổ chức thực hiện các nội dung được quy định tại Quy chế này.
 - b. Tổ chức lập các đồ án Thiết kế đô thị riêng đối với các khu vực cần tổ chức Thiết kế đô thị được quy định tại Quy chế này; xây dựng kế hoạch triển khai đối với các khu vực đô thị cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo theo quy định của Quy chế này.
 - c. Phối hợp với Sở Xây dựng để quản lý về chất lượng thiết kế quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan các công trình kiến trúc thông qua công tác tuyển chọn, thi tuyển quy hoạch, thiết kế kiến trúc theo quy định. Rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để đề xuất bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị
 - d. Đầu tư, tăng cường chất lượng cảnh quan, không gian đô thị đối với các công trình công cộng như cây xanh đường phố, công viên, quảng trường, tượng đài; cây xanh

dọc hành lang các công trình hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ các không gian cảnh quan đặc thù của thành phố.

e. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các phường, xã, tổ chức tuyên truyền vận động, phổ biến nội dung Quy chế này đến các tổ chức và người dân biết để thực hiện.

3. Các Sở, ban, ngành và các cơ quan, đơn vị có liên quan như Ủy ban nhân dân cấp huyện và các xã, thị trấn thuộc các huyện Mỹ Lộc, Vụ Bản, Nam Trực: Căn cứ chức năng, nhiệm vụ thuộc lĩnh vực quản lý chuyên ngành của mình tổ chức triển khai thực hiện tốt nội dung của Quy chế này.

4. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng, chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng: Căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình, tổ chức triển khai thực hiện tốt nội dung của Quy chế này.

Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm

1. Giao Sở Xây dựng thường xuyên theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy chế này, kịp thời tham mưu đề xuất, báo cáo UBND tỉnh Nam Định xử lý vi phạm trong việc thực hiện các quy định của Quy chế này theo thẩm quyền.

2. Thủ trưởng các sở, ban, ngành, UBND thành phố Nam Định, UBND các huyện Mỹ Lộc, Vụ Bản, Nam Trực và các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện nghiêm túc nội dung của Quy chế này. Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm trong việc thực hiện các quy định của Quy chế này theo thẩm quyền, tuân thủ theo quy định của pháp luật.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc thì kịp thời phản ánh thông qua Sở Xây dựng để trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

1. Trong trường hợp các văn bản pháp lý, các Quy chuẩn tiêu chuẩn được tham chiếu, viện dẫn vào Quy chế này có sự thay đổi điều chỉnh thì hoặc thay thế thì các nội dung của quy chế sẽ điều chỉnh theo các văn bản pháp lý mới.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc thay đổi nội dung Quyết định số 1422/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 17/09/2020 về việc Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy định pháp lý khác liên quan đến nội dung Quy chế này, giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Nam Định và UBND các huyện Mỹ Lộc, Nam Trực, Vụ Bản.

3. Các đơn vị hành chính thuộc phạm vi đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Nam Định đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 1422/QĐ-TTg thực hiện theo các quy định của Quy chế này. Trong trường hợp đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nam Định có sự thay đổi về phạm vi ranh giới, các đơn vị hành chính nằm ngoài ranh giới mới sẽ giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Nam Định và UBND các huyện Mỹ Lộc, Nam Trực, Vụ Bản báo cáo UBND Tỉnh điều chỉnh phạm vi áp dụng của Quy chế này./.