

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG NINH KIỀU**

Số: /UBND-XDDT

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

Ninh Kiều, ngày tháng năm 2026

V/v chấp thuận Quy hoạch tổng
mặt bằng Trụ sở Agribank chi
nhánh thành phố Cần Thơ và
Văn phòng đại diện Khu vực
Tây Nam Bộ, phường Ninh
Kiều, thành phố Cần Thơ

Kính gửi: Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực, Ngân hàng
Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;
Căn cứ Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025;
Luật số 144/2025/QH15 ngày 01/01/2026 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật
Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của
Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày
20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực
quản lý nhà nước của Bộ xây dựng; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày
30/12/2024 về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây
dựng về quản lý hoạt động xây dựng; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày
01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 Sửa đổi, bổ sung một số điều
của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều
của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi
tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số
43/2025/TT-BXD ngày 06/12/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư
số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy
hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của
Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02
cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của
Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02
cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1515/QĐ-TTg ngày 28 tháng 8 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2813/QĐ-UBND ngày 08/12/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 19/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 quận Ninh Kiều;

Căn cứ Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2026 của UBND thành phố Cần Thơ về phân cấp thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch quy hoạch chung xã, phường trên địa bàn thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Công văn số 2006/SXD-QLQH ngày 03 tháng 9 năm 2014 của Sở Xây dựng về việc cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 110/QĐ-NHNN ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Ngân Hàng Nhà nước Việt Nam về việc Phê duyệt danh mục dự án đầu tư xây dựng cơ bản nhóm B giai đoạn 2014-2018 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam;

Căn cứ Công văn số 976/HĐTV-XDCB ngày 18 tháng 7 năm 2017 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về việc chấp thuận phương án, nhiệm vụ thiết kế, quy mô đầu tư để lập dự án xây dựng công trình Trụ sở Agribank Chi nhánh thành phố Cần Thơ;

Công văn số 9846/BTC-QLCS ngày 22 tháng 8 năm 2019 của Bộ Tài chính về việc phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam quản lý, sử dụng trên địa bàn thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Quyết định số 1246/QĐ-NHNo-QLĐT ngày 26 tháng 6 năm 2020 của Ngân Hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về việc Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Công trình: Trụ sở Agribank Chi nhánh thành phố Cần Thơ và Văn phòng đại diện Khu vực Tây Nam Bộ (Trước là Trụ sở Agribank chi nhánh thành phố Cần Thơ);

Căn cứ Tờ trình số 840/TTr-QLXD-QLKT ngày 08 tháng 5 năm 2026 của Ban QLDA Đầu tư Xây dựng khu vực về việc đề nghị chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Trụ sở Agribank chi nhánh thành phố Cần Thơ và Văn phòng đại diện Khu vực Tây Nam Bộ, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Ninh Kiều tại Công văn số 1663/PKTĐT ngày 29 tháng 5 năm 2026 về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Trụ sở Agribank chi nhánh thành phố Cần Thơ và Văn

phòng đại diện Khu vực Tây Nam Bộ, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, Ủy ban nhân dân phường Ninh Kiều có ý kiến như sau:

Chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng đồ án: Quy hoạch Tổng mặt bằng Trụ sở Agribank Chi nhánh thành phố Cần Thơ và Văn phòng đại diện Khu vực Tây Nam Bộ, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ với nội dung như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch Tổng mặt bằng Trụ sở Agribank Chi nhánh thành phố Cần Thơ và Văn phòng đại diện Khu vực Tây Nam Bộ, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch tổng mặt bằng: Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch tổng mặt bằng: Công ty TNHH MTV Tư vấn Kiến trúc Mekong.

4. Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân phường Ninh Kiều

5. Vị trí, quy mô và phạm vi giới hạn

- Vị trí: Khu đất quy hoạch Trụ sở Agribank chi nhánh thành phố Cần Thơ và Văn phòng đại diện khu vực Tây Nam Bộ tọa lạc tại số 03 đường Phan Đình Phùng, phường Ninh Kiều; thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 02 (phường Tân An cũ), có tứ cận tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc: giáp đường Phạm Hồng Thái, lộ giới 9,0m;
- + Phía Đông: giáp Sở Khoa học và Công nghệ thành phố Cần Thơ;
- + Phía Nam: giáp đường Trần Quốc Toàn, lộ giới 10,0m;
- + Phía Tây: giáp đường Phan Đình Phùng, lộ giới 17,5m
- Quy mô khu đất lập quy hoạch: 2.530,1m².

Quy mô diện tích lập quy hoạch được xác định trên cơ sở diện tích khu đất đã được cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00071, với diện tích 2.586,3 m² trừ phần diện tích nằm trong phạm vi lộ giới đường theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 của quận Ninh Kiều.

6. Tính chất: Là khu đất quy hoạch xây dựng Trụ sở Agribank chi nhánh thành phố Cần Thơ và Văn phòng đại diện khu vực Tây Nam Bộ.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu đất quy hoạch được phân chia các chức năng bao gồm: đất xây dựng công trình; đất cây xanh - thảm cỏ; sân đường nội bộ và đường giao thông.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	890	35,18
1.1	Tòa nhà trụ sở làm việc	660	
1.2	Nhà công vụ	150	
1.3	Nhà bảo vệ - ATM	24	
1.4	Nhà xe có mái che	56	
2	Đất cây xanh	391,2	15,46

3	Sân đường nội bộ	1.248,9	49,36
3.1.	Đường nội bộ	1.141,6	
3.2.	Sân đậu xe	107,3	
	Tổng cộng	2.530,1	100,00

8. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Quy hoạch Tổng mặt bằng Trụ sở Agribank Chi nhánh thành phố Cần Thơ và Văn phòng đại diện Khu vực Tây Nam Bộ, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ được tổ chức như sau:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: $\leq 60\%$;
- Tầng cao công trình: 07 tầng nổi, 01 tầng hầm và 01 tầng tum;
- Chiều cao công trình: $\leq 36,55\text{m}$;
- Cốt xây dựng: Đảm bảo căn cứ theo định hướng quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt Thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo Quyết định số 3182/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Khoảng lùi tối thiểu: tuân thủ theo Bảng 2.7 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

a. Quy định đối với công trình xây dựng.

Có tổng diện tích 890m^2 được bố trí phù hợp theo công năng sử dụng; khối công trình trụ sở được bố trí tại trung tâm khu đất. Các công trình xây dựng đáp ứng các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng cụ thể như sau:

Bảng tổng hợp chỉ tiêu xây dựng các hạng mục công trình

Stt	Loại đất	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng nổi (tầng)	Diện tích sử dụng (m ²)	Khoảng lùi (m)	Số tầng tum (tầng)	Số tầng hầm (tầng)	Chiều cao công trình (m)
1	Tòa nhà trụ sở làm việc	660	7	4.775	6	1	1	36,55
2	Nhà công vụ	150	3	450	0	0	0	12,75
3	Nhà bảo vệ - ATM	24	1	24	0	0	0	4,00
4	Nhà xe có mái che	56	1	56	0	0	0	2,70
	Tổng cộng	890		5.305				
	Tổng diện tích khu đất (m²)	2.530,1						
	Mật độ xây dựng toàn khu (%)	35,18						
	Hệ số sử dụng đất toàn khu (lần)			2,1				

b. Đất cây xanh - thảm cỏ:

Có tổng diện tích $391,2\text{m}^2$ được phân bố xen kẽ với các công trình xây dựng. Trong khu đất cây xanh kết hợp bố trí các đường ống kỹ thuật.

c. Đất sân đường nội bộ:

Có tổng diện tích 1.248,9m²; Trong đó diện tích dành cho đường giao thông nội bộ là 1.141,6m²; diện tích sân bãi đậu xe là 107,3m². Trong phạm vi đất sân đường giao thông có thể xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình phụ trợ; đáp ứng yêu cầu kỹ thuật, khoảng cách ly, an toàn kỹ thuật, an toàn PCCC và không ảnh hưởng giao thông nội bộ.

d. Khu vực xây dựng công trình ngầm:

- Khoảng lùi xây dựng tầng hầm:

+ Trường hợp công trình trên mặt đất có quy định khoảng lùi: khoảng lùi tối thiểu trùng với khoảng lùi xây dựng công trình trên mặt đất.

+ Trường hợp công trình trên mặt đất không quy định khoảng lùi (chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ): khoảng lùi tối thiểu là 3,0m.

9. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a. Chuẩn bị kỹ thuật đất và quy hoạch thoát nước mặt:

- Cao độ san lấp tối thiểu: +2,54m theo Hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu.

b. Quy hoạch sân đường nội bộ:

Đường giao thông đối ngoại:

- Đường Phạm Hồng Thái, lộ giới 9,0m;

- Đường Trần Quốc Toản, lộ giới 10,0m;

- Đường Phan Đình Phùng, lộ giới 17,5m.

Đường giao thông nội bộ: có chiều rộng tối thiểu 4,0m;

Bố trí vị trí đậu xe; khu vực đậu xe chữa cháy.

c. Quy hoạch cấp điện - thông tin liên lạc:

Nguồn điện cung cấp được đầu nối từ lưới điện trên đường Phạm Hồng Thái; Bố trí trạm biến áp 400kVA; Bố trí máy phát điện đảm bảo nguồn điện dự phòng sử dụng cho các hoạt động khi nguồn điện cung cấp chính có sự cố mất điện.

Hệ thống lưới điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc thiết kế đi nổi, đảm bảo các yêu cầu về kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu sản xuất. Hệ thống được bố trí dọc tuyến giao thông nội bộ kết nối vào các công trình chức năng.

d. Quy hoạch cấp nước - phòng cháy chữa cháy:

- Nguồn nước phục vụ được đầu nối từ hệ thống cấp nước trên đường Phạm Hồng Thái.

- Mạng lưới đường ống cấp nước sinh hoạt và PCCC sử dụng ống D100-D110. Trên mạng lưới bố trí 02 họng cấp nước chữa cháy.

e. Quy hoạch thoát nước mưa:

Bố trí Hệ thống thoát nước mưa với hệ thống mương hở, thu gom và xả ra hệ thống thoát nước trên đường Phan Đình Phùng và Phạm Hồng Thái.

f. Quy hoạch thoát nước thải:

Toàn bộ nước thải phát sinh của các công trình được thu gom xử lý bằng hầm tự hoại trước khi dẫn ra hệ thống chung trên đường Phạm Hồng Thái.

g. Quy hoạch thu gom rác thải:

Bố trí các điểm thu gom rác thải sinh hoạt trong khu đất; rác được đơn vị dịch vụ môi trường thu gom và vận chuyển về khu xử lý rác tập trung của thành phố.

10. Màu sắc, vật liệu và chi tiết bên ngoài công trình:

- Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình. Không sử dụng màu phản quang.
- Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.
- Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc ảnh hưởng cảnh quan đô thị. Sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều.
- Không được sử dụng kính hoặc góc đặt kính gây chói, lóa. Không sử dụng kính gương, kính phủ phản quang có hệ số phản xạ năng lượng ánh sáng mặt trời lớn hơn 0,45.

11. Trách nhiệm của Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan

11.1. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

- Phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Ninh Kiều tổ chức cắm mốc ranh quy hoạch theo đúng quy định.
- Thực hiện và hoàn thiện các thủ tục về đất đai đúng theo quy định tại Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các quy định pháp luật khác kèm theo đúng theo nội dung kiến nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 4608/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 20 tháng 4 năm 2026;
- Thực hiện Thi tuyển phương án kiến trúc đúng theo quy định tại Điều 17 của Luật Kiến trúc năm 2019 và Điều 19 Nghị định 178/2025/NĐ-CP (Nếu có).
- Phương án thiết kế kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật phải phù hợp Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định có liên quan hiện hành.
- Về việc thực hiện thủ tục môi trường của dự án, Chủ đầu tư cần ước tính lượng chất thải phát sinh khi dự án đi vào hoạt động và rà soát theo quy định tại khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 24 Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ để thực hiện thủ tục xin cấp giấy phép môi trường hoặc đăng ký môi trường cho dự án (nếu có).
- Tầng hầm phải đảm bảo Quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan đến chức năng sử dụng. Phù hợp với điều kiện địa chất, điều kiện tự nhiên và có giải pháp công nghệ đảm bảo hoạt động hiệu quả, an toàn, không ảnh hưởng đến giao thông và các công trình lân cận.
- Sau khi được phê duyệt, Chủ đầu tư có trách nhiệm cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch những nội dung đã được duyệt. Phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và Văn phòng HĐND và UBND phường tổ chức công bố, công khai Quy hoạch Tổng mặt bằng theo quy định tại Điều 50 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Đồng thời quá trình triển khai thực hiện quy hoạch phải đảm bảo tuân thủ các quy định về quy hoạch, đầu tư xây dựng, môi trường, an toàn trong xây dựng và các quy định khác có liên quan.
- Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu sử dụng trong hồ sơ thuyết minh và bản vẽ; có phương án đảm bảo

an toàn giao thông trước khi dự án đưa vào sử dụng theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

11.2. Trách nhiệm của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường

Phối hợp với các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao hướng dẫn Chủ đầu tư triển khai thực hiện các bước tiếp theo, đồng thời tổ chức quản lý, giám sát, kiểm tra việc thực hiện đồ án quy hoạch tổng mặt bằng đã được chấp thuận và công khai quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân phường Ninh Kiều kính chuyển nội dung trên đến Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam nội dung chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng Trụ sở Agribank Chi nhánh thành phố Cần Thơ và Văn phòng đại diện Khu vực Tây Nam Bộ, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng thành phố (để b/c);
- TT. UBND phường (1A, 1B);
- Phòng KT, HT và ĐT phường (lưu 01 bộ hồ sơ);
- VP HĐND - UBND phường (lưu 01 bộ hồ sơ);
- Công TTĐT phường;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Ngọc Ánh