

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam Cụm công nghiệp Kim Bình, thành phố Phủ Lý (nay là phường Phù Vân, phường Hà Nam)

Mã số thông tin quy hoạch: 372631015597

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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 Nghị quyết số 1674/2025/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Ninh Bình năm 2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 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; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Trần Tiến tại Tờ trình số 06/TTr-TT ngày 02 tháng 6 năm 2026 và kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 5162/SXD-QHKT ngày 01 tháng 6 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam Cụm công nghiệp Kim Bình, thành phố Phủ Lý (nay là phường Phù Vân, phường Hà Nam) với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi và quy mô lập quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới:

- Phía Bắc: Giáp Cụm công nghiệp Kim Bình; đất xây xanh, đất bãi đỗ xe, đất hạ tầng kỹ thuật (theo quy hoạch);

- Phía Nam: Giáp Quốc lộ 21B (*đê sông Đáy*), khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông: Giáp dân cư hiện trạng;
- Phía Tây: Giáp dân cư hiện trạng.

b) *Quy mô*: Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 22,6 ha.

(*Ghi chú: Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500*)

2. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái Phù Vân, thành phố Phủ Lý.

- Hình thành Khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết hợp với khu dân cư hiện trạng và các dự án đã và đang triển khai trong khu vực; Xây dựng khu nhà ở có kiến trúc cảnh quan đẹp, hài hòa giữa khu phát triển mới và khu dân cư hiện hữu. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu về nhà ở..., góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý và xây dựng theo quy hoạch, triển khai lập các dự án đầu tư xây dựng các hạng mục công trình tiếp theo.

3. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

a) Tính chất

Khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở.

b) Chức năng

Khu vực lập quy hoạch được xác định với các chức năng chính: đất ở mới; đất nhà ở xã hội; đất văn hóa; cây xanh, mặt nước cảnh quan; bãi đỗ xe; hạ tầng kỹ thuật; đất giao thông; đất kênh mương...

4. Sơ bộ dự báo phát triển

a) *Dự kiến quy mô dân số*: Khoảng 3.900 người.

(*Quy mô dân số sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam, các quy định pháp luật hiện hành và các đồ án quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt*).

b) Xác định các chỉ tiêu cơ bản dự kiến áp dụng

Các chỉ tiêu về quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật được tính toán bảo đảm phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái Phù Vân, thành phố Phủ Lý đã được phê duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng Việt Nam (*QCVN 01:2021/BXD*), Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (*QCVN 07:2023/BXD*), Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan.

5. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với nội dung quy hoạch

5.1. Nguyên tắc chung

- Tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, khớp nối về quy hoạch không gian và sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái Phù Vân, thành phố Phủ Lý.

- Rà soát, cập nhật các quy hoạch đã được phê duyệt, khớp nối các dự án đầu tư đang triển khai thực hiện; đề xuất các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan của khu vực đô thị đảm bảo đồng bộ; có cơ cấu sử dụng đất hợp lý, bảo đảm về điều kiện vệ sinh môi trường, phù hợp với cảnh quan không gian khu vực.

5.2 Nội dung nghiên cứu lập quy hoạch

a) Yêu cầu về thu thập tài liệu và phân tích, đánh giá hiện trạng

- Yêu cầu về việc thu thập tài liệu, số liệu: Các bản đồ, tài liệu về quản lý sử dụng đất, cấp phép xây dựng như: Bản đồ địa chính, bản đồ quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất, các công trình xây dựng... Hồ sơ các dự án, công trình xây dựng đã, đang triển khai trong khu vực và ở khu vực lân cận có liên quan hoặc tác động đến khu vực. Thu thập cơ sở dữ liệu khí tượng, thủy văn đầy đủ, thông tin rõ ràng.

- Tổng hợp, phân tích đánh giá hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan, giao thông, môi trường, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật,... của khu vực lập quy hoạch, các dự án xây dựng, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật; phân tích những thuận lợi, khó khăn, ưu thế phát triển và những vấn đề về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội ảnh hưởng đến khu vực lập quy hoạch. Rà soát các quy hoạch chi tiết, các dự án cơ sở hạ tầng khu dân cư hiện hữu, các dự án đang triển khai có ảnh hưởng đến khu vực lập quy hoạch chi tiết.

- Phân tích đánh giá các quy định của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái Phù Vân, thành phố Phủ Lý và các quy hoạch có liên quan đến khu vực lập quy hoạch

b) Dự báo phát triển

Xác định tính chất của khu vực lập quy hoạch để lựa chọn chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật; dự kiến về quy mô dân số, đất đai và nhu cầu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Đánh giá định hướng phát triển liên khu vực phù hợp với định hướng tại quy hoạch phân khu và quy hoạch chung.

c) Mặt bằng sử dụng đất quy hoạch

- Đề xuất phương án quy hoạch sử dụng đất, trong đó cơ cấu sử dụng đất đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu và chủ trương đầu tư dự án được chấp thuận; phù hợp với tính chất của khu vực lập quy hoạch, đảm bảo đồng bộ về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan, cây xanh và tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế, đáp ứng nhu cầu đầu tư thực tế và đảm bảo sự phát triển lâu dài.

- Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch (*hình thành bởi các tuyến đường cấp nội bộ*); xác định chỉ giới xây dựng công trình đối với đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (*nếu có*).

d) Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

- Việc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cần cụ thể hóa theo Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt (*tầng cao, chiều cao công trình; khoảng lùi xây dựng; hệ số sử dụng đất;...*), đảm bảo tính thống nhất giữa các đồ án quy hoạch. Tạo lập

khu vực không gian kiến trúc cảnh quan hiện đại, hài hòa, có sự liên kết với các dự án xung quanh.

- Xác định từng khu vực trọng tâm tạo lập bản sắc không gian, kiến trúc cho từng khu chức năng trong khu ở; bố trí công trình đối với từng lô đất (*xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất*) đảm bảo phù hợp nhu cầu sử dụng trong phạm vi quy hoạch; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch. Xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

đ) Thiết kế đô thị

Đề xuất các giải pháp thiết kế đô thị đáp ứng nhu cầu và các giải pháp quy hoạch của đồ án, đảm bảo các nội dung theo quy định:

- Xác định trục không gian cảnh quan, không gian mở, công trình điểm nhấn (*công trình kiến trúc, cây xanh, mặt nước...*); tổ chức không gian và chiều cao, xác định cụ thể khoảng lùi đối với công trình kiến trúc trên từng đường phố, nút giao thông.

- Cụ thể hóa các công trình điểm nhấn, xác định hình khối, hình thức kiến trúc (*kiến trúc chủ đạo, chiều cao các tầng, hình thức cửa, ban công...*), màu sắc, vật liệu của từng loại công trình (*nhà văn hóa, nhà ở...*), loại hàng rào bao quanh các lô đất xây dựng.

- Cụ thể về bố trí tiện ích đô thị (*biển chỉ dẫn, cây xanh, sân vườn, mặt nước...*).

- Quy định cao độ vỉa hè, cao độ xây dựng công trình.

e) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mưa: Bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa việc đào đắp. Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành đặc biệt các quy định về hành lang bảo vệ công trình thủy lợi. Tính toán thủy lực hệ thống công trình và đường cống thoát nước đảm bảo khả năng thoát nước với các số liệu mưa thiết kế cập nhật trong điều kiện biến đổi khí hậu. Đề xuất các giải pháp tăng diện tích mặt phủ thấm hút nước cho các công trình giao thông, sân bãi, hạ tầng, các khu vực công cộng. Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được duyệt.

- Quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Xác định mạng lưới đường giao thông về lộ giới, cao độ, chỉ giới đường đỏ, kết nối hệ thống hạ tầng, các yêu cầu khoảng cách... các tuyến đường trong khu vực theo quy hoạch phân khu tại khu vực; xác định vị trí, quy mô, số lượng, các chỉ tiêu kỹ thuật cho loại hình giao thông. Xác định vị trí, quy mô bãi đỗ xe, cầu và cống đường bộ (*nếu có*) và các điểm đầu nối giao thông với các đường ngoài phạm vi ranh giới đảm bảo êm thuận, thông suốt.

- Quy hoạch hệ thống cấp nước: Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu cấp nước, nguồn nước, điểm đầu nối nguồn nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật khác, phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu đã được duyệt. Tính toán

thủy lực, tổn thất đường ống để lựa chọn các thông số kỹ thuật cho phù hợp. Thỏa thuận cụ thể với đơn vị cấp nước về điểm đầu nối, phương án cấp nước cứu hỏa cho khu vực lập quy hoạch (*ngiên cứu bổ sung nguồn nước cứu hỏa tại các hồ cảnh quan trong khu vực*).

- Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng: Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế (*di chuyển nếu có*) và hệ thống điện chiếu sáng phải được bố trí hợp lý, đảm bảo đủ nhu cầu chiếu sáng và đóng góp vào cảnh quan khu vực, phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu đã được duyệt. Thỏa thuận cụ thể với đơn vị cung cấp điện về điểm đầu nối, các giải pháp an toàn mạng lưới điện.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động: Xác định nhu cầu thuê bao viễn thông; nguồn và tổng đài, vị trí các tủ cáp, mạng cáp thông tin, phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu đã được duyệt.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn: Xác định tiêu chuẩn, tổng lượng nước thải và chất thải rắn, mạng lưới thoát nước, vị trí, quy mô các công trình đầu mối (*trạm bơm, công trình xử lý nước thải (nếu có), điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn*) đảm bảo các quy định về tiêu chuẩn diện tích và vị trí đối với khu dân cư đô thị. Tính toán thủy lực hệ thống thoát nước thải đảm bảo khả năng thoát nước. Nước thải từ khu vực quy hoạch chỉ được đầu nối vào hệ thống tiêu nước sau khi xử lý đạt theo quy định.

- Quy hoạch hệ thống hào kỹ thuật: Bố trí hệ thống hào kỹ thuật đối với khu đô thị để đi ngầm đường dây thông tin liên lạc, cáp điện, cáp truyền hình, đường ống cấp nước.... đảm bảo đồng bộ, mỹ quan và thuận lợi khi vận hành sử dụng.

g) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

Đánh giá hiện trạng môi trường; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên. Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch. Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khu vực khi triển khai thực hiện quy hoạch, đặc biệt quan tâm các giải pháp về phát triển cây xanh, giải pháp quản lý tổng hợp chất thải, giảm phát thải khí nhà kính,... đảm bảo phù hợp với Quyết định số 896/QĐ-TTg ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược quốc gia về biến đổi khí hậu giai đoạn đến năm 2050.

h) Dự kiến các hạng mục cần đầu tư xây dựng, đề xuất các giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

5.3. Xây dựng quy định quản lý theo quy hoạch: Theo quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

6. Các yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm quy hoạch

Thành phần và nội dung hồ sơ thiết kế được thực hiện theo quy định tại Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi, bổ

sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, cụ thể:

6.1. Phần bản vẽ

STT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	Tỷ lệ thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/500
4	Bản đồ sử dụng đất quy hoạch	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/500
7	Bản đồ quy hoạch Chuẩn bị kỹ thuật	1/500
8	Bản đồ quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng	1/500
9	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước	1/500
10	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn	1/500
11	Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động	1/500
12	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
13	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)	Tỷ lệ thích hợp
14	Các bản vẽ thiết kế đô thị	Theo quy định

6.2. Phần văn bản

- Các văn bản pháp lý kèm theo (*bản sao*), bản tổng hợp giải trình ý kiến cộng đồng dân cư và các đơn vị có liên quan.

- Thuyết minh tổng hợp, dự thảo Quy định quản lý theo đồ án.

- Dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết (theo Phụ lục 3 ban hành kèm theo Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

- Phụ lục kèm theo thuyết minh (*các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các phụ lục tính toán*). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

- Số lượng hồ sơ để đóng dấu xác nhận 07 bộ hồ sơ. Hồ sơ điện tử gồm: các tệp tin (*file*) bản vẽ và văn bản được in ấn thành một phần của hồ sơ bản giấy có đầy đủ nội dung quy định; các tệp tin (*file*) được số hóa, quét (*scan*) từ hồ sơ bằng bản giấy hoặc chứng thực điện tử, đầy đủ thành phần theo quy định; các tệp tin (*file*) được chuyển đổi thành dữ liệu địa lý từ cơ sở dữ liệu gốc.

6.3. Yêu cầu về chất lượng hồ sơ

- Hình thức, nội dung thực hiện theo các quy định hiện hành.
- Bản đồ khảo sát địa hình phục vụ thiết kế quy hoạch xây dựng phải sử dụng hệ tọa độ quốc gia VN2000. Kết quả khảo sát phải được kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm theo quy định của pháp luật về đo đạc và bản đồ.

7. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến: Theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình.
2. Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.
3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Trần Tiến.
4. Thời gian thực hiện: 06 tháng kể từ ngày lựa chọn xong đơn vị tư vấn lập quy hoạch.

5. Nội dung khác

5.1. Công ty TNHH Trần Tiến có trách nhiệm triển khai tổ chức lập quy hoạch theo nhiệm vụ được duyệt, bảo đảm các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính đúng đủ của hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch; bảo đảm các nội dung đề xuất phù hợp với quy hoạch cấp trên, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và các quy định khác pháp luật có liên quan.

5.2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm toàn diện về kết quả thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch, bảo đảm tính chính xác, tuân thủ đúng quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và các quy định có liên quan.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.
2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường: Hà Nam, Phù Vân; Giám đốc (Người đại diện theo pháp luật) Công ty TNHH Trần Tiến và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như khoản 2 Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, các PCVP và các VP2,3,8;
- Lưu: VT, VP4.

DAH_VP4_QĐ

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Anh Dũng