UBND TỈNH NINH BÌNH **HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 232 /TB-HĐTĐ	*Ninh Bình, ngày 18 tháng 11 năm 2026*

THÔNG BÁO

Kết luận của Hội đồng thẩm định 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, tỉnh Ninh Bình)*

Hội đồng thẩm định *(thành lập tại Quyết định số 3673/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh)* nhận được Tờ trình thẩm định số 08/TTr-TT-BTH ngày 21 tháng 9 năm 2026 của Công ty TNHH Trần Tiến về việc thẩm định 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, tỉnh Ninh Bình)* và kèm theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết, ý kiến tham gia thẩm định của các cơ quan liên quan, nội dung giải trình của Nhà đầu tư.

Hội đồng thẩm định đã tổ chức họp hội nghị thẩm định vào ngày 04 tháng 11 năm 2026 và có Biên bản họp hội đồng thẩm định. Trên cơ sở nội dung hội nghị, Hội đồng thẩm định Thông báo kết quả thẩm định 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, tỉnh Ninh Bình)* như sau:

I. TÀI LIỆU THẨM ĐỊNH VÀ TỔ CHỨC THẨM ĐỊNH

1. Hồ sơ tài liệu thẩm định

- Thuyết minh Quy hoạch và các bản vẽ Quy hoạch chi tiết;

- Dự thảo Quyết định phê duyệt Quy hoạch;

- Văn bản số 20/CV-TT-BTH ngày 16 tháng 7 năm 2026 của Công ty TNHH Trần Tiến về việc lấy ý kiến các sở, ngành và đơn vị có liên quan về nội dung đồ án 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, tỉnh Ninh Bình)*;

- Tờ trình số 07/TTr-TT-BTH ngày 14 tháng 8 năm 2026 của Công ty TNHH Trần Tiến về việc thẩm định 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, tỉnh Ninh Bình)*. Trong đó có Báo cáo số 07/2026/BC-TT ngày 14 tháng 8 năm 2026 về việc giải trình ý kiến của các cơ quan, đơn vị có liên quan về Quy hoạch chi tiết;

- Tờ trình số 08/TTr-TT-BTH ngày 21 tháng 9 năm 2026 của Công ty TNHH Trần Tiến về việc trình thẩm định 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, tỉnh Ninh Bình)*. Trong đó có Báo cáo số 08/2026/BC-TT ngày 15 tháng 9 năm 2026 về việc giải trình ý kiến của các cơ quan, đơn vị có liên quan về Quy hoạch chi tiết.

2. Căn cứ pháp lý thẩm định

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

- Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

- 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; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

- Thông tư số 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; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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; Thông tư 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;

- Các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam *(cũ)*: Số 1115/QĐ UBND ngày 03 tháng 6 năm 2025 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam đến năm 2050; số 1213/QĐ-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2024 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái Phù Vân, thành phố Phủ Lý; số 1445/QĐ-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2025 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam Cụm công nghiệp Kim Bình, thành phố Phủ Lý;

- Quyết định số 1418/QĐ- UBND ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam Cụm công nghiệp Kim Bình, thành phố Phủ Lý;

- Quyết định số 2110/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc 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)*;

- Quyết định số 3673/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc thành lập Hội đồng thẩm định 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)*.

3. Tổ chức thẩm định

- Đơn vị chủ trì thẩm định: Hội đồng thẩm định thành lập tại Quyết định số 3673/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định: Sở Xây dựng.

- Đơn vị phối hợp thẩm định: Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Văn hoá và Thể thao, Khoa học và Công nghệ; Ủy ban nhân dân các phường: Hà Nam, Phù Vân; Hội Kiến trúc sư tỉnh Ninh Bình.

- Hình thức thẩm định: Tổ chức hội nghị thẩm định và lấy phiếu ý kiến thành viên Hội đồng.

II. THÔNG TIN CHUNG

1. Tên quy hoạch: 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, tỉnh Ninh Bình)*.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Trần Tiến *(Chủ đầu tư)*.

3. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

a) Phạm vi, ranh giới: Khu vực nghiên cứu lập 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 và phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình)*. Vị trí cụ thể:

+ Phía Bắc: Giáp Cụm công nghiệp Kim Bình; đất cây 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 lập quy hoạch: Khoảng 22,6ha.

4. Mục tiêu

- 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.

5. 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.

6. Các nội dung chính của quy hoạch

6.1. Quy hoạch sử dụng đất

Khu vực lập quy hoạch được xác định với các chức năng chính: Đất nhà ở liền kề; đất nhà ở xã hội; đất văn hóa; đất cây xanh sử dụng công cộng, đất cây xanh sử dụng hạn chế, đất cây xanh chuyên dụng, hồ, ao, đầm; bãi đỗ xe; hạ tầng kỹ thuật; đất giao thông;...

6.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Đường giao thông: Từ các trục đường chính đã được xác định theo quy hoạch phân khu mở các tuyến đường cấp nội bộ theo dạng ô bàn cờ dễ dàng tiếp cận đến các công trình trong khu vực quy hoạch.

- Đối với khu đất ở mới: Công trình nhà ở liền kề cao 04 tầng, nhà ở xã hội cao 05 tầng, có hướng phát triển không gian dọc theo tuyến đường với hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan khu vực.

- Đối với công trình văn hóa: Xây dựng mới nhà văn hóa tại vị trí trung tâm khu vực quy hoạch để đảm bảo khả năng tiếp cận và bán kính phục vụ đến từng ô đất ở.

- Bãi đỗ xe: Được bố trí phân tán trong các khu nhà ở để thuận tiện cho người dân sử dụng.

- Đối với khu đất cây xanh sử dụng công cộng: Bố trí tại khu vực tiếp giáp giữa khu nhà ở xây dựng mới và khu dân cư hiện trạng, xen kẽ bởi các công trình nhà liền kề. Đây sẽ là nơi tập trung sinh hoạt văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi giải trí của người dân trong khu vực.

- Đối với khu đất cây xanh sử dụng hạn chế: Bố trí tại khu vực nút giao lớn. Đây sẽ bố trí công trình mang tính biểu tượng, điểm nhấn của khu vực quy hoạch.

6.3. Thiết kế đô thị

- Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn: Bố trí công trình điểm nhấn mang tính biểu tượng tại khu vực trọng tâm; tổ chức các hướng nhìn đẹp dọc các tuyến đường và hướng về công trình điểm nhấn.

- Xác định chiều cao xây dựng công trình: Chiều cao công trình tuân thủ quy hoạch sử dụng đất và tầng cao khống chế theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt; bảo đảm hài hòa, thống nhất về kiến trúc. Thống nhất cao độ và chiều cao các tầng trong từng dãy nhà, tuyến phố.

- Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông: Khoảng lùi tuân thủ quy chuẩn xây dựng, cụ thể: Nhà ở liền kề giáp các tuyến đường D5, D6, N10: chỉ giới xây dựng lùi 3 m so với chỉ giới đường đỏ. Nhà ở liền kề còn lại: chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Công trình văn hóa: rà soát, xác định thống nhất khoảng lùi trong hồ sơ.

- Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc: Công trình có kiến trúc hiện đại, hình khối gọn, phù hợp công năng, hài hòa với cảnh quan và dành diện tích cho sân vườn. Sử dụng màu sáng làm chủ đạo, kết hợp màu nhấn tại công trình điểm nhấn, công trình đặc thù. Vật liệu, chi tiết kiến trúc và độ vươn của mái đón, ban công bảo đảm thống nhất, tương quan với công trình lân cận, không vượt ranh giới ô đất.

- Công viên cây xanh, mặt nước: Lựa chọn cây phù hợp khí hậu, mặt cắt hè đường và yêu cầu cảnh quan; tổ chức hệ thống cây xanh liên tục. Tuyến phố dài dưới 2 km trồng từ một đến hai loại cây; tránh trồng trước cổng, lối ra vào và chính diện công trình. Vườn hoa chủ yếu bố trí cây xanh, tiểu cảnh và công trình phụ trợ quy mô phù hợp; bảo đảm xanh quanh năm, thông thoáng, thuận tiện sử dụng chung; hàng rào, nếu có, không che chắn tầm nhìn.

6.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật *(công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; chuẩn bị kỹ thuật, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước thải, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động...)* theo quy định và kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực.

(Nội dung cụ thể theo hồ sơ gửi kèm Tờ trình số 08/TTr-TT-BTH ngày 21 tháng 9 năm 2026 của Công ty TNHH Trần Tiến).

III. Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH

1. Nhận xét chung về hồ sơ trình thẩm định

- Hồ sơ 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, tỉnh Ninh Bình)* đã được lấy ý kiến các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các phường Hà Nam, Phù Vân và Hội Kiến trúc sư tỉnh; các ý kiến tham gia đã được Nhà đầu tư tiếp thu, giải trình. Thành phần hồ sơ và nội dung quy hoạch đã cơ bản tuân thủ theo quy định[1] và phù với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái Phù Vân đã được phê duyệt.

- Nội dung Quy hoạch chi tiết cơ bản phù hợp với Chủ trương đầu tư và Nhiệm vụ Quy hoạch đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình phê duyệt và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Hồ sơ trình thẩm định đã cơ bản được hoàn thiện trên cơ sở tiếp thu ý kiến góp ý của các sở, ngành và địa phương. Các nội dung trong hồ sơ quy hoạch chi tiết *(mục tiêu, tính chất, quy hoạch sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật...)* đã đáp ứng được các yêu cầu theo quy định.

---

[1] Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ về 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 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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; Các Thông tư của Bộ 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; 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.

2. Về yêu cầu hoàn thiện

Đề nghị Công ty TNHH Trần Tiến tiếp tục rà soát, hoàn thiện phương án quy hoạch chi tiết theo ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định, bảo đảm tuân thủ chủ trương đầu tư dự án đã được phê duyệt, các quy hoạch cấp trên, quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật có liên quan.

IV. Kết luận

- Hồ sơ 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, tỉnh Ninh Bình)* sau khi chỉnh sửa, hoàn thiện theo ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định đủ điều kiện để trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

Đề nghị Công ty TNHH Trần Tiến *(Nhà đầu tư)* và đơn vị tư vấn căn cứ các ý kiến của Hội đồng thẩm định tại Thông báo này để tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, bảo đảm tuân thủ chủ trương đầu tư, Nhiệm vụ Quy hoạch đã được phê duyệt, quy hoạch cấp trên và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định pháp luật có liên quan; gửi hồ sơ hoàn thiện đến Sở Xây dựng để kiểm tra, rà soát, tổ chức thẩm định theo quy định.

- Giao Sở Xây dựng *(cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định)* hướng dẫn Công ty TNHH Trần Tiến tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ theo ý kiến của các thành viên Hội đồng; tổ chức thẩm định Quy hoạch theo quy định của pháp luật; kiểm tra, rà soát hồ sơ sau khi hoàn thiện, bảo đảm nội dung thẩm định và hồ sơ trình cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt tuân thủ quy định của pháp luật và Chỉ thị số 05/CT-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình.

Trên đây là Thông báo kết luận của Hội đồng thẩm định 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, tỉnh Ninh Bình)*. Hội đồng thẩm định thông báo để Công ty TNHH Trần Tiến *(Nhà đầu tư)* nghiên cứu, chỉnh sửa, hoàn thiện, trình thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết theo quy định./.

Nơi nhận:
- Ủy ban nhân dân tỉnh *(để báo cáo);*
- Các Thành viên Hội đồng thẩm định;
- Sở Xây dựng;
- Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Công ty TNHH Trần Tiến *(để thực hiện)*;
- Lưu: VT, HĐTĐ.

TM. HỘI ĐỒNG
CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Phó Chủ tịch UBND tỉnh
Trần Anh Dũng