

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Khu đô thị sinh thái Phù Vân

Mã số thông tin quy hoạch: 372631083050

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

*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 Bất động sản Thạch Bình - Nghệ An tại Tờ
trình số 24/2026/TTr-TBNA ngày 06 tháng 7 năm 2026 và kết quả thẩm định của Sở
Xây dựng tại Báo cáo số 6791/BC-SXD ngày 03 tháng 7 năm 2026.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị
sinh thái Phù Vân với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi và quy mô lập quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới

Khu vực lập quy hoạch chi tiết Dự án Khu đô thị sinh thái Phù Vân (nay thuộc
phường Phù Vân và phường Kim Bảng, tỉnh Ninh Bình), phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất cây xanh, đường Vành đai 5 Vùng thủ đô (*theo quy hoạch phân khu*);
- Phía Nam: Giáp đường đê và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông: Giáp với đường liên xã và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây: Giáp đường tránh QL1A; đường đê và khu dân cư hiện trạng.

b) Quy mô

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 279,36ha.
- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 270,32ha.

(Quy mô lập quy hoạch và phạm vi ranh giới quy hoạch sẽ xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch và được cấp có thẩm quyền phê duyệt)

2. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Đông (PK4) thuộc quy hoạch chung đô thị Kim Bảng; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái Phù Vân, thành phố Phủ Lý.

- Hình thành khu đô thị sinh thái đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối đồng bộ 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 đồng bộ, hiện đại, phù hợp định hướng phát triển đô thị sinh thái. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, dịch vụ thương mại góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Tạo lập môi trường sống thích hợp lâu dài, bền vững; hình thành không gian đô thị hấp dẫn, thu hút đầu tư và nâng cao giá trị sử dụng đất. Xây dựng và quản lý xây dựng khu vực với cơ sở hạ tầng thuận tiện, đáp ứng yêu cầu về cảnh quan đô thị.

- Là cơ sở quan trọng cho công tác lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

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

3.1. Tính chất khu vực lập quy hoạch

Hình thành đô thị mới đồng bộ, hiện đại với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hoàn chỉnh theo định hướng sinh thái, bền vững; hỗ trợ bảo tồn, gìn giữ và phát huy giá trị làng nghề trồng hoa truyền thống Phù Vân. Là đô thị được tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan hài hòa, văn minh, có bản sắc, phát triển các khu ở, thương mại, dịch vụ, công cộng và thiết kế không gian xanh theo hướng chất lượng cao, đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị sinh thái bền vững.

3.2. Vai trò

- Là khu vực phát triển đô thị mới, góp phần mở rộng không gian đô thị đáp ứng nhu cầu phát triển trong giai đoạn mới.

- Là khu vực tạo động lực phát triển thương mại, dịch vụ và nhà ở, khai thác hiệu quả lợi thế từ tuyến đường Vành đai 5 và tuyến đường tránh Quốc lộ 1.

- Là khu vực bảo tồn, phát huy giá trị làng nghề trồng hoa truyền thống Phù Vân, kết hợp phát triển du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm và các dịch vụ gắn với làng nghề.

- Là khu vực kết nối giữa trung tâm đô thị hiện hữu với các khu vực phát triển mới, góp phần hoàn thiện cấu trúc không gian đô thị và hệ thống hạ tầng của địa phương.

- Là khu vực hình thành không gian đô thị xanh, hiện đại, tạo điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan và nâng cao chất lượng môi trường sống.

3.3. Chức năng khu vực lập quy hoạch

Đảm bảo chức năng tuân thủ các định hướng của các quy hoạch cấp được phê duyệt. Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch gồm các chức năng dự kiến: Nhà ở, công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở, công viên cây xanh, khu hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông, bãi đỗ xe... và các chức năng đất khác cấp đô thị theo định hướng quy hoạch cấp trên.

4. Sơ bộ dự báo phát triển

a) *Dự báo quy mô dân số:* Khoảng 31.000 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 quy hoạch, 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 chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030; Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Đông (PK4) thuộc Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng và Quy hoạch phân khu 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.

(Quy mô dân số và tiêu chuẩn, quy chuẩn được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch và được cấp có thẩm quyền phê duyệt)

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 xây dựng hiện hành, khớp nối về quy hoạch không gian và sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu Khu đô thị sinh thái Phù Vân, thành phố Phủ Lý; Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Đông (PK4) thuộc quy hoạch chung đô thị Kim Bảng; Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030; Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Rà soát, cập nhật các quy hoạch đã được phê duyệt, khớp nối các dự án đầu tư đang triển khai thực hiện; Nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan hợp lý, hình thành khu vực điểm nhấn đô thị, quy hoạch khu vực đô thị đồng bộ, có cơ cấu sử dụng đất hợp lý, đảm bảo 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) 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.

- Tổng hợp, phân tích đánh giá hiện trạng kiến trúc, cảnh quan, giao thông, môi trường, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, ... của khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận, các dự án xây dựng, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, quỹ đất xây dựng và các yếu tố không chế, 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 Khu đô thị sinh thái Phù Vân, thành phố Phủ Lý; Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Đông (PK4) thuộc quy hoạch chung đô thị Kim Bảng; Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030; Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

b) Dự báo phát triển và xác định chỉ tiêu sử dụng đất

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) Đề xuất quy hoạch sử dụng đất

- Đề xuất phương án quy hoạch sử dụng đất, trong đó cơ cấu sử dụng đất bảo đảm 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.

- Đảm bảo tính toán khoa học, hợp lý trong việc sử dụng đất. Tính toán nhu cầu về hệ thống các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu của khu vực và khu vực lân cận; đề xuất, bố trí các công trình hạ tầng xã hội phục vụ khu vực quy hoạch và tổng thể khu vực (nếu có). Tính toán và xác định ngưỡng chỉ tiêu kinh tế xây dựng cho từng lô đất.

- 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 đường cấp nội bộ*); xác định chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trục đường. Cân đối chức năng một số lô đất trong khu vực lập quy hoạch. Yêu cầu từng bước ngầm hóa hạ tầng kỹ thuật và có phương án thiết kế phù hợp.

d) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cụ thể hóa theo Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, bảo đảm thống nhất với các quy hoạch cấp trên và đồng bộ với các dự án trong khu vực. Nghiên cứu tạo lập không gian đô thị sinh thái hiện đại, hài hòa, phát huy giá trị cảnh quan tự nhiên; hình thành các khu vực trọng tâm, điểm nhấn kiến trúc và không gian đặc trưng của khu đô thị; khai thác hiệu quả cảnh quan dọc các trục giao thông chính (*Vành đai 5, đường tránh QL1A, QL21B*) và bảo đảm sự kết nối hài hòa với khu vực lân cận.

- Bố trí công trình đối với từng lô đất bảo đảm phù hợp chức năng sử dụng; xác định các yêu cầu quản lý về chiều cao, cốt xây dựng, hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo; tổ chức hệ thống cây xanh, sân vườn, không gian công cộng và mặt nước; đề xuất giải pháp quy hoạch hệ thống mặt nước gắn với điều hòa, thoát nước mặt và tạo lập không gian đô thị sinh thái. Đồng thời, xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực cần kiểm soát và các yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan theo quy định. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa giữa khu vực dân cư mới và khu dân cư hiện có, hình thành các điểm nhấn kiến trúc ở các vị trí có tầm nhìn và không gian lớn tại các tuyến đường chính trong khu vực lập quy hoạch chi tiết.

- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (*công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng*).

đ) Thiết kế đô thị

- Đề xuất các giải pháp thiết kế đô thị phù hợp với phương án quy hoạch và đáp ứng yêu cầu phát triển của khu vực: Xác định các công trình điểm nhấn trong phạm vi quy hoạch theo các hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngã phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường và các không gian công cộng khác.

- Đề xuất bố cục quy hoạch, kiến trúc cảnh quan, xác định các khu vực trọng tâm, trọng điểm và mô tả hình ảnh không gian của toàn bộ khu vực lập quy hoạch.

- Đề xuất khung thiết kế đô thị và mô tả các không gian trọng tâm của khu vực theo các tuyến - điểm - diện. Phân vùng cảnh quan (*cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn, khu bảo vệ thiên nhiên...*).

- Các giải pháp kiểm soát, quản lý và phát triển cho từng lô đất trong khu

vực. Xác định chỉ tiêu không chế về khoảng lùi. Các quy định về kiến trúc cảnh quan đối với các lô đất xây dựng công trình.

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối đồng bộ với khu vực dân cư hiện trạng và các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt lân cận.

- Quy hoạch hệ thống giao thông: Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng các tuyến đường; quy hoạch hệ thống giao thông đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống giao thông nội bộ quy hoạch và khu vực lân cận; kết nối với các tuyến đường trong khu vực phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu. Xác định vị trí, quy mô bãi đỗ xe, tuyến đường cho xe đạp, cầu và cống đường bộ (*nếu có*) và các điểm đầu nối giao thông kết nối đồng bộ với các tuyến Vành đai 5 Thủ đô, tuyến tránh QL1 và các tuyến đường tỉnh đảm bảo giao thông liên mạch.

- Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và 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 quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được duyệt.

+ Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; chỉ tiêu, thông số cơ bản, lưu vực thoát nước mưa, từ đó đưa ra giải pháp thoát nước phù hợp với hệ thống thoát nước hiện trạng và khớp nối với hệ thống thoát nước khu vực lân cận dân cư hiện hữu.

- 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 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 (*nghiên cứu khai thác nguồn nước chữa cháy từ các hồ cảnh quan theo quy định về phòng cháy chữa cháy*).

- 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 bảo đảm an toàn lưới điện.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động: Xác định chỉ tiêu, nhu cầu về thông tin liên lạc; xác định mạng chuyển mạch, mạng dịch vụ viễn thông, mạng ngoại vi và hệ thống truyền dẫn (*nếu có*) trong khu quy hoạch. Các tuyến thông tin đi ngầm trên vỉa hè, các trạm thu phát bố trí khu vực cây xanh công cộng, khu vực công trình dịch vụ,... đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn: Xác định tiêu chuẩn, tổng lượng ước 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; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD, cụ thể:

6.1. Phần bản vẽ

a) Cơ sở dữ liệu số cơ bản là 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 tại Chương III của Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, không bao gồm các văn bản, tài liệu liên quan.

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	TL 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

b) Cơ sở dữ liệu số pháp lý bao gồm 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 tại Chương III của Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

c) Cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS) quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm các tệp tin (*file*) được chuyển đổi thành dữ liệu địa lý từ cơ sở dữ liệu gốc, đầy đủ thành phần nội dung tại Chương III của Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (*tại Phụ lục II quy định chi tiết về cơ sở dữ liệu Quy hoạch đô thị và nông thôn*).

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 Bất động sản Thạch Bình - Nghệ An.

4. Thời gian thực hiện: 06 tháng từ ngày phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và lựa chọn xong đơn vị tư vấn lập quy hoạch.

5. Nội dung khác

5.1. Công ty TNHH Bất động sản Thạch Bình - Nghệ An 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: Kim Bảng, Phù Vân; Giám đốc (*Người đại diện theo pháp luật*) Công ty TNHH Bất động sản Thạch Bình - Nghệ An 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;
- 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