

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư phía Nam đường Nguyễn Công Trứ, phường Ninh Phúc,
thành phố Hoa Lư và xã Khánh Hòa, huyện Yên Khánh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ kết luận Hội nghị giao ban Lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4331/TTr-SXD ngày 20 tháng 6 năm 2025 và kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại Văn bản số 4208/SXD-QHKT ngày 18 tháng 6 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Nam đường Nguyễn Công Trứ, phường Ninh Phúc, thành phố Hoa Lư và xã Khánh Hòa, huyện Yên Khánh với các nội dung sau:

I. TÊN ĐỒ ÁN

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Nam đường Nguyễn Công Trứ, phường Ninh Phúc, thành phố Hoa Lư và xã Khánh Hòa, huyện Yên Khánh.

II. PHẠM VI VÀ QUY MÔ QUY HOẠCH

1. Phạm vi ranh giới quy hoạch: Bao gồm toàn bộ các lô đất có ký hiệu VII-02, VII-03, VII-04, VII-07, VII-08, VII-09, VII-13, VII-14, VII-15, VII-19 và VII-20 trong Quy hoạch phân khu Khu đô thị mở rộng về phía Nam (khu 1-2) trong Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp tuyến đường Nguyễn Công Trứ (Quốc lộ 10);
- Phía Nam giáp tuyến đường T24;
- Phía Đông giáp đường dân cư hiện trạng thuộc xã Khánh Hòa;
- Phía Tây giáp tuyến đường Ninh Tồn.

2. Quy mô diện tích quy hoạch: 907.020,47 m².

III. TÍNH CHẤT KHU QUY HOẠCH

Là khu vực dân cư hiện hữu kết hợp với các khu đất ở mới nằm trong phạm vi đô thị mở rộng của thành phố Hoa Lư hiện nay theo định hướng Quy hoạch phân khu Khu đô thị mở rộng về phía Nam (khu 1-2). Khu vực bao gồm các khu đất thuộc địa bàn phường Ninh Phúc, thành phố Hoa Lư và xã Khánh Hòa, huyện Yên Khánh; có vai trò quan trọng trong việc bố trí tái định cư thực hiện dự án tuyến đường sắt tốc độ cao trục Bắc - Nam, đồng thời phát triển các khu dân cư mới phục vụ nhu cầu ở thực tế và chiến lược đô thị hóa của khu vực, đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật - xã hội và phù hợp với định hướng phát triển đô thị theo quy hoạch chung đô thị đã được duyệt.

IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng thống kê sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng cộng		907.020,47	100,00
1	Đất ở phát triển mới		79.881,90	8,81
	<i>Nhà ở liền kề</i>	<i>LK</i>	<i>46.189,60</i>	<i>5,09</i>
	<i>Nhà ở tái định cư</i>	<i>LK</i>	<i>19.284,70</i>	<i>2,13</i>
	<i>Nhà ở kết hợp dịch vụ</i>	<i>HH</i>	<i>14.407,60</i>	<i>1,59</i>
2	Nhà ở hiện trạng	OHT	460.451,60	50,77
3	Đất công trình công cộng	C	4.638,22	0,51
4	Đất công trình giáo dục	TH	37.062,10	4,08
5	Đất hỗn hợp thương mại, dịch vụ	HH	10.996,20	1,21
6	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG	13.923,63	1,54

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
7	Đất cây xanh TDTT, vườn hoa	X	38.391,77	4,23
8	Đất công viên nghĩa trang	NT	16.085,02	1,77
9	Đất hành lang thông gió, hạ tầng kỹ thuật		8.071,33	0,89
10	Đất giao thông		237.518,70	26,19

2. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở phát triển mới được quy hoạch với tổng diện tích là 79.881,9 m², bao gồm khu đất nhà ở liền kề, nhà ở tái định cư và nhà ở kết hợp dịch vụ, cụ thể:

+ Nhà ở liền kề, nhà ở tái định cư được bố trí tại các lô đất có ký hiệu từ LK1 đến LK23 với diện tích là 65.474,3 m², mật độ xây dựng tối đa là 90% (*mật độ xây dựng của từng lô đất cụ thể tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng hiện hành*), tầng cao xây dựng tối đa là 05 tầng.

+ Nhà ở kết hợp dịch vụ được bố trí tại các lô đất có ký hiệu từ HH3, HH4, HH5, HH7 và HH10 với diện tích là 14.407,6 m², mật độ xây dựng tối đa từ 45% đến 60% (*mật độ xây dựng của từng lô đất cụ thể tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng hiện hành*), tầng cao xây dựng tối đa là 05 tầng.

- Đất ở hiện trạng được bố trí tại các lô đất có ký hiệu từ OHT1 đến OHT22 với tổng diện tích là 460.451,6 m².

- Đất công trình công cộng được bố trí tại lô đất có ký hiệu từ C01 đến C04 với tổng diện tích là 4.638,22 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa là 02 tầng.

- Đất công trình giáo dục được bố trí tại các lô đất có ký hiệu từ TH1 đến TH4 với tổng diện tích là 37.062,1 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa từ 04 tầng đến 05 tầng.

- Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ được bố trí tại các lô đất có ký hiệu HH1, HH2, HH8 và HH9 với tổng diện tích là 10.996,2 m², mật độ xây dựng tối đa từ 45% đến 50%, tầng cao xây dựng tối đa từ 05 tầng đến 07 tầng.

- Đất tôn giáo tín ngưỡng được giữ nguyên hiện trạng tại các lô đất có ký hiệu từ TG1 đến TG6 với tổng diện tích là 13.923,63 m²;

- Đất cây xanh thể dục thể thao, vườn hoa được bố trí tại các lô đất có ký hiệu từ X1 đến X8 với tổng diện tích là 38.391,77 m², mật độ xây dựng tối đa 5,0%.

- Đất công viên nghĩa trang được cải tạo chỉnh trang tại các lô đất có ký hiệu NT1 và NT2 với tổng diện tích là 16.085,02 m²;

- Đất hành lang thông gió, hạ tầng kỹ thuật được bố trí phía sau các dãy nhà

với tổng diện tích là 8.071,33 m²;

- Đất giao thông, bãi đỗ xe với tổng diện tích là 237.518,7 m².

(Sơ đồ vị trí, quy mô sử dụng đất cụ thể theo hồ sơ quy hoạch)

V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Quy hoạch mạng lưới giao thông kết nối thuận tiện giữa các khu chức năng, giữa khu vực quy hoạch với các khu vực xung quanh và phù hợp với Quy hoạch phân khu được duyệt.

- Các tuyến đường trong khu vực quy hoạch có mặt cắt điển hình như sau:

- + Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 1-1: $5,0+14,0+5,0=24,0$ m;
- + Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 2-2: $4,0+7,5+1,0+7,5+4,0=24,0$ m;
- + Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 3-3: $5,0+10,5+5,0=20,5$ m;
- + Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 4-4: $5,0+10,0+5,0=20,0$ m;
- + Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 5-5: $4,0+7,0+4,0=15,0$ m;
- + Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 6-6: $3,0+7,0+3,0=13,0$ m;
- + Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 7-7: $(5,0\div 7,0)$ m;
- + Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 8-8: $(3,0\div 4,0)$ m.

- Quy mô mặt cắt, hướng tuyến các tuyến đường tính toán xác định trong quá trình lập dự án đầu tư trên cơ sở định hướng quy hoạch chi tiết và tính khớp nối với hệ thống giao thông hiện trạng.

- Hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng cụ thể của từng tuyến đường xem bản vẽ quy hoạch hệ thống giao thông.

(Sơ đồ hệ thống giao thông theo hồ sơ quy hoạch)

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và hệ thống thoát nước mưa

- Cao độ không chế xây dựng: Không chế cao độ nền trung bình từ +2,8m đến +3,5m *(cao độ không chế nền cụ thể cho từng lô đất theo đồ án quy hoạch)*.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Nước mưa được thu gom và thoát theo hệ thống thoát nước dọc các đường giao thông thoát ra hệ thống công thoát nước hiện trạng và hệ thống thoát nước theo quy hoạch phân khu đô thị.

- Cao độ nền các tuyến đường, các thông số cụ thể về độ dốc thoát nước, cao độ đáy cống, vị trí hố ga,... sẽ được tính toán xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư đảm bảo khớp nối thuận lợi với các tuyến đường và hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng.

(Sơ đồ hệ thống thoát nước mưa theo hồ sơ quy hoạch)

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước: Cấp từ hệ thống cấp nước định hướng theo quy hoạch phân khu cấp cho khu vực. Hệ thống cấp nước cho khu quy hoạch từ các điểm đầu nối với hệ thống cấp nước chung khu vực.

- Mạng lưới cấp nước cho khu vực được thiết kế theo mạng nhánh và vòng, tuyến chính sử dụng tuyến ống từ D110 đến D160; tuyến phân phối sử dụng tuyến ống từ D63 đến D75, các tuyến ống cấp nước được bố trí trên vỉa hè đảm bảo cấp nước tới từng khu chức năng và chữa cháy khi cần thiết.

- Cấp nước cứu hỏa: Bố trí các họng cứu hỏa dọc theo tuyến ống cấp nước phân phối đường kính từ D110 trở lên. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa được xác định theo quy định, quy phạm hiện hành.

- Khi triển khai thực hiện dự án, Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

(Sơ đồ và tiết diện hệ thống cấp nước theo hồ sơ quy hoạch)

4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Hệ thống thoát nước thải sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

- Mạng lưới thu gom nước thải: Nước thải tại các công trình trong khu quy hoạch được xử lý sơ bộ; thu gom vào hệ thống thoát nước bố trí đặt trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông; đưa về khu xử lý nước thải theo định hướng quy hoạch phân khu được duyệt.

- Khi triển khai thực hiện, chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan quản lý để thống nhất vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật theo quy định.

- Cao độ đáy ống, giếng thăm của hệ thống thoát nước thải đảm bảo thoát nước đồng bộ giữa khu đất ở mới và khu dân cư hiện hữu xung quanh.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn, được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý theo quy định; trong đó: Đối với khu vực công cộng, cây xanh, đường dạo, khu sinh hoạt ngoài trời,... đặt các thùng rác có kích thước, hình dáng phù hợp với cảnh quan.

(Sơ đồ hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường theo hồ sơ quy hoạch)

5. Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Nguồn điện: Từ hệ thống cấp điện trung thế của thành phố Hoa Lư đã cấp cho khu vực. Điểm đầu nối từ tuyến đường điện đã cấp tại khu vực.

- Mạng lưới điện:

+ Hệ thống đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đi ngầm, dọc theo vỉa hè để cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng.

+ Lưới điện hạ thế và chiếu sáng: Hệ thống đường dây hạ thế sinh hoạt và chiếu sáng từ các trạm biến áp đi theo hệ thống cột điện hiện trạng đã có dọc theo các đường giao thông, cấp điện cho các khu vực.

- Khi triển khai thực hiện, chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan chuyên ngành cấp điện để thống nhất vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

(Sơ đồ hệ thống cấp điện và chiếu sáng theo hồ sơ quy hoạch)

6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Xây dựng hệ thống hào kỹ thuật, ống luồn cáp, ga kéo cáp, cống, bể cáp riêng, cung cấp dịch vụ đến các khu vực trong khu quy hoạch. Mạng thông tin của khu quy hoạch dựa trên cơ sở truyền dẫn bằng thông rộng, hỗ trợ mở rộng, kết nối chuẩn với mạng của các nhà cung cấp.

- Khi triển khai thực hiện, Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan chuyên ngành, nhà cung cấp dịch vụ để thống nhất vị trí đấu nối, hệ thống cáp, thiết bị đầu cuối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

(Sơ đồ hệ thống thông tin liên lạc theo hồ sơ quy hoạch)

Điều 2. Ban hành Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Nam đường Nguyễn Công Trứ, phường Ninh Phúc, thành phố Hoa Lư và xã Khánh Hòa, huyện Yên Khánh kèm theo Quyết định phê duyệt này.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch theo quyết định phê duyệt, tổ chức công bố công khai, rộng rãi, đầy đủ nội dung quy hoạch đã phê duyệt cho các ngành, địa phương, đơn vị và nhân dân biết; tổ chức quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Hoa Lư, Ủy ban nhân dân huyện Yên Khánh theo chức năng, nhiệm vụ được giao và thẩm quyền thực hiện công tác quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng và tổ chức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng; Văn hoá và Thể thao, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hoa Lư; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Yên Khánh; Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, các PCVP và các VP: 2,3,5;
- Lưu: VT, VP4.

vmh_VP4_40.QĐ

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

Nguyễn Cao Sơn