

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án
đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội thành phố Hoa Lư**

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Kết luận Hội nghị giao ban Lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh ngày 06 tháng 6 năm 2025;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3167/TTr-SXD ngày 06 tháng 6 năm 2025 và kết quả thẩm định của Sở tại Văn bản số 1739/SXD-QHKT ngày 22 tháng 4 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội thành phố Hoa Lư, với các nội dung sau:

I. TÊN ĐỒ ÁN

Quy hoạch chi tiết Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội thành phố Hoa Lư.

II. PHẠM VI VÀ QUY MÔ QUY HOẠCH

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Nằm trên địa bàn phường Ninh Khánh, thành phố Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch thuộc Quy hoạch phân khu các khu vực 1-1-A, 1-3-A, 1-3-B, 1-3-C trong Quy hoạch chung Đô thị Ninh Bình, cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường mở theo quy hoạch;
- Phía Nam giáp đường Vạn Hạnh;
- Phía Đông giáp đường Phạm Hùng;
- Phía Tây giáp đường Tôn Đức Thắng.

2. Quy mô lập quy hoạch: 50.514 m².

III. TÍNH CHẤT KHU QUY HOẠCH

- Là khu nhà ở xã hội phục vụ người dân có nhu cầu nhà ở; tạo môi trường sống thuận lợi, tiện nghi; phù hợp với định hướng Điều chỉnh Quy hoạch phân khu các khu vực 1-1-A, 1-3-A, 1-3-B, 1-3-C trong Quy hoạch chung Đô thị Ninh Bình.

- Là khu nhà ở xã hội đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng phát triển xanh, sử dụng tiết kiệm năng lượng, phát triển bền vững, phát thải cacbon thấp, bảo vệ môi trường, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của địa phương, phù hợp với cảnh quan môi trường khu vực thành phố, kết nối thuận lợi với trung tâm thành phố.

IV. NỘI DUNG QUY HOẠCH

1. Quy hoạch sử dụng đất

1.1. Cơ cấu sử dụng đất

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT

Ký hiệu	Chỉ tiêu - Loại đất	Tầng cao	Diện tích xây dựng tối đa (m²)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất ở		19.625	177.750	38,85
A.1	Đất ở xã hội		15.700	128.200	
<i>HX</i>	- <i>Tầng hầm</i>	<i>01</i>	<i>15.700</i>	<i>15.700</i>	
<i>NX</i>	- <i>Tầng nổi</i>	<i>15</i>	<i>7.500</i>	<i>112.500</i>	
A.2	Đất ở thương mại		3.925	49.550	
<i>HT</i>	- <i>Tầng hầm</i>	<i>02</i>	<i>3.925</i>	<i>7.850</i>	
<i>NT</i>	- <i>Tầng nổi</i>	<i>15</i>	<i>2.780</i>	<i>41.700</i>	
B	Đất công trình phụ trợ		1.142	1.142	2,26
B.1	Nhà bảo vệ	01	48	48	
B.2	Trạm biến áp	01	112	112	
B.3	Khu hạ tầng kỹ thuật	01	690	690	
B.4	Sảnh đón	01	292	292	

Ký hiệu	Chỉ tiêu - Loại đất	Tầng cao	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m ²)	Tỷ lệ (%)
C	Đất cây xanh cảnh quan		10.187		20,17
C.1	Sân chơi, cây xanh trung tâm		3.570		
C.2	Cây xanh thể dục thể thao		965		
C.3	Cây xanh, thảm cỏ		5.652		
D	Đất giao thông		19.560		38,72
D.1	Cổng, đường giao thông nội bộ		15.971		
D.2	Bãi đỗ xe ngoài trời		3.589		
E	Tổng diện tích		50.514	178.892	100
	Mật độ xây dựng tối đa	22,61%			
	Hệ số sử dụng đất	3,54			

2. Quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch chi tiết Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội thành phố Hoa Lư được có tổng diện tích là 50.514 m², mật độ xây dựng tối đa là 22,61%, tầng cao xây dựng tối đa là 15 tầng; cụ thể như sau:

- Đất ở có tổng diện tích là 19.625 m², bao gồm đất ở xã hội (ký hiệu A.1) và đất ở thương mại (ký hiệu A.2), cụ thể:

+ Phần đất ở xã hội (ký hiệu A.1) có tổng diện tích là 15.700 m²; bao gồm: Đất xây dựng tầng hầm với diện tích là 15.700 m², tầng cao là 01 tầng; đất xây dựng tầng nổi với diện tích là 7.500 m², tầng cao xây dựng tối đa là 15 tầng.

+ Phần đất ở thương mại (ký hiệu A.2) có tổng diện tích là 3.925 m²; bao gồm: Đất xây dựng tầng hầm với diện tích là 3.925 m², tầng cao là 02 tầng; đất xây dựng tầng nổi với diện tích là 2.780 m², tầng cao xây dựng tối đa là 15 tầng.

- Đất công trình phụ trợ có tổng diện tích là 1.142 m²; trong đó bố trí các hạng mục: Nhà bảo vệ (ký hiệu B.1), trạm biến áp (ký hiệu B.2), khu hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu B.3), sảnh đón (ký hiệu B.4); tầng cao xây dựng tối đa là 01 tầng.

- Đất cây xanh cảnh quan có tổng diện tích là 10.187 m²; trong đó bố trí đất cây xanh cảnh quan, sân chơi thể dục thể thao, thảm cỏ để tạo các không gian sân chơi phục vụ nhu cầu sinh hoạt, đời sống của người dân cũng như không gian xanh cho khu vực, điều hòa khí hậu và tạo khoảng cách ly môi trường.

- Đất giao thông có tổng diện tích là 19.560 m²; trong đó bố trí các khu vực cổng, giao thông thông nội bộ, bãi đỗ xe ngoài trời.

(Chi tiết các hạng mục công trình theo hồ sơ quy hoạch được phê duyệt)

2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

2.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Quy hoạch mạng lưới giao thông kết nối thuận tiện giữa các khu chức năng, giữa khu vực dự án với các khu vực xung quanh, phù hợp với định hướng quy hoạch phân khu đô thị được được phê duyệt.

- Các tuyến đường có mặt cắt điển hình như sau:

+ Tuyến đường có ký hiệu 1-1: $10,0+6,0+10,0=26\text{ m}$.

+ Tuyến đường có ký hiệu 2-2: $5,0+9,0+3,5=17,5\text{ m}$.

+ Tuyến đường có ký hiệu 3-3: $5,5+3,5+3,5=12,5\text{ m}$.

+ Tuyến đường có ký hiệu 4-4: $3,0+4,0+4,0+5,5=16,5\text{ m}$.

+ Tuyến đường có ký hiệu 5-5: $3,0+4,0+4,0=11,0\text{ m}$.

- Quy mô mặt cắt, cao độ nút giao cụ thể các tuyến đường được 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 khu vực.

(Chi tiết hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng cụ thể của từng tuyến đường theo hồ sơ quy hoạch được phê duyệt)

2.2. Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Hướng thoát nước mặt từ trong khu đất thu về hệ thống thoát nước đặt dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ và xung quanh các hạng mục công trình, nước mặt được thu gom trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Các thông số cụ thể về độ dốc thoát nước, cao độ đáy cống, vị trí hố ga... 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.

- Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan quản lý hạ tầng khu vực để thống nhất vị trí đầu nối, các điều kiện về chỉ tiêu kỹ thuật, môi trường để thoát nước ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

(Chi tiết hệ thống thoát nước mưa theo hồ sơ quy hoạch được phê duyệt)

2.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ tuyến đường ống cấp nước chung của khu vực.

- Mạng lưới đường ống cấp nước: Từ điểm đầu nối với đường ống cấp nước chung, nước được cấp vào bể dự trữ của dự án; sau đó, nước được cấp cho

mạng lưới cấp nước sinh hoạt, các hạng mục công trình và hệ thống phòng cháy chữa cháy trong dự án.

- Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan chuyên ngành cấp nước để thống nhất vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật trong quá trình triển khai dự án.

(Chi tiết hệ thống cấp nước theo hồ sơ quy hoạch được phê duyệt)

2.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn điện được lấy từ lưới điện chung của khu vực.

- Mạng lưới cấp điện: Hệ thống đường điện hạ thế được lấy từ lưới điện chung của khu vực cấp cho trạm biến áp của dự án; qu đó cấp điện cho các hạng mục công trình, hệ thống chiếu sáng và hạ tầng khác thông qua hệ thống đường dây hạ thế.

- Chủ đầu tư thỏa thuận với các các cơ quan chuyên ngành cấp điện để thống nhất vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật trong quá trình triển khai dự án.

(Chi tiết hệ thống cấp điện theo hồ sơ quy hoạch được phê duyệt)

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

- Hệ thống thoát nước thải của dự án được thu gom bằng hệ thống tuyến đường ống đi xung quanh các hạng mục công trình và được dẫn về khu xử lý nước thải, sau khi nước thải được xử lý theo quy định được thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực.

- Các thông số cụ thể về độ dốc thoát nước, cao độ đáy cống, vị trí hố ga,... được tính toán xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng và khu vực.

- Chất thải rắn được thu gom, đưa về khu tập kết rác và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn theo quy định.

(Chi tiết hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường theo hồ sơ quy hoạch được phê duyệt)

2.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

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

- Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan quản lý hạ tầng Khu công nghiệp Khánh Phú và các cơ quan chuyên ngành cung cấp hệ thống thông tin liên lạc để thống nhất vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật trong quá trình triển khai thực hiện.

(Chi tiết hệ thống thông tin liên lạc theo hồ sơ quy hoạch được phê duyệt)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Ninh Bình (*Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội thành phố Hoa Lư*) có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Hoa Lư và các đơn vị có liên quan:

- Hoàn thiện hồ sơ đồ án quy hoạch theo Quyết định phê duyệt và gửi các cơ quan, đơn vị có liên quan theo quy định.

- Thực hiện việc 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, quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

2. Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Hoa Lư có trách nhiệm:

- Hướng dẫn, đôn đốc Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Ninh Bình hoàn thiện hồ sơ quy hoạch, gửi các cơ quan, đơn vị liên quan và tổ chức công bố, triển khai thực hiện Quy hoạch theo đúng quy định hiện hành.

- Thực hiện chức năng, nhiệm vụ về quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng theo đúng quy định.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hoa Lư; Giám đốc (*Người đại diện theo pháp luật*) Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Ninh Bình 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;
- Lưu: VT, VP4.

nt_VP4_06.03..QĐk

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

Nguyễn Cao Sơn