

Số: /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Phân khu đô thị số 2 (Phân khu phía Tây) thuộc điều chỉnh Quy hoạch chung
thị xã Duy Tiên đến năm 2050 đến năm 2050 tại ô đất dịch vụ (DV30),
phạm vi trên địa bàn phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG HÀ NAM

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 số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ 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; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/TT-BXD ngày 30/06/2025 của 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 9/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình): Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 28/7/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Hoàng Đông; Quyết định số 1736/QĐ-UBND ngày 16/12/2024 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam đến năm 2050 (tỷ lệ 1/10.000); Quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày 21/6/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đại học Nam Cao; Quyết định số 2312/QĐ-UBND

ngày 15/12/2022 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị kết hợp chỉnh trang khu dân cư phía Nam Tổ dân phố Hoàng Lý, phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT04.21);

Căn cứ Quyết định số 4628/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của UBND thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu đô thị số 2 (Phân khu phía Tây), thuộc điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2050;

Căn cứ Văn bản số 153/TC-QC ngày 15/02/2026 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tầng không xây dựng công trình thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị kết hợp chỉnh trang khu dân cư phía Nam Tổ dân phố Hoàng Lý, phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT04.21) (nay thuộc phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình);

Căn cứ Văn bản số 3046/UBND-VP4 ngày 12/5/2026 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu đô thị số 2 (Phân khu phía Tây), thuộc điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2050;

Căn cứ Văn bản số 4477/SXD-QHKT ngày 18/5/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình về việc điều chỉnh chỉ tiêu tầng cao tối đa công trình tại ô đất dịch vụ (DV30) thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu đô thị số 2 (Phân khu phía Tây), thuộc điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2050;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng thẩm định ngày 01/6/2026;

Căn cứ Văn bản số 15/TĐQH-KTHT&ĐT ngày 01/6/2026 của Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị về kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu đô thị số 2 (Phân khu phía Tây) thuộc điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên tại ô đất khu dịch vụ (DV30), phạm vi trên địa bàn phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị tại Tờ trình số 41/TTr-KTHT&ĐT ngày 02/6/2026 về việc Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu đô thị số 2 (Phân khu phía Tây) thuộc điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên tại ô đất khu dịch vụ (DV30) đến năm 2050, phạm vi trên địa bàn phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu đô thị số 2 (Phân khu phía Tây) thuộc điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2050 tại ô đất dịch vụ (DV30), phạm vi trên địa bàn phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi, đối tượng và quy mô điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Phạm vi điều chỉnh cục bộ: Tại ô đất dịch vụ (DV30) thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu đô thị số 2 (Phân khu phía Tây) thuộc điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2050, phạm vi trên địa bàn

phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình (*Theo điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu đô thị Đại học Nam Cao đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam trước đây phê duyệt tại Quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày 21/6/2022, khu vực nghiên cứu tương ứng ô đất B.TMDV-01*).

- Vị trí và giới hạn phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch (theo quy hoạch phân khu đã phê duyệt):

+ *Phía Bắc: giáp đường T3 có lộ giới 25m.*

+ *Phía Tây: giáp đất nhóm nhà ở mới theo quy hoạch phân khu.*

+ *Phía Nam: giáp đường quy hoạch có lộ giới 17,5m.*

+ *Phía Đông: Giáp đường trục T1 Khu Đại học Nam Cao (đường Lê Công Thanh) rộng 27,0m.*

- Quy mô diện tích: khoảng 2,01ha.

2. Mục tiêu:

- Bảo đảm sự phù hợp, thống nhất với Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Duy Tiên đến năm 2050 và các quy hoạch có liên quan được phê duyệt sau thời điểm lập đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu đô thị số 2 (*Phân khu phía Tây*), thuộc điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2050 đã được UBND thị xã Duy Tiên phê duyệt tại Quyết định số 4628/QĐ-UBND ngày 23/6/2025.

- Bảo đảm tính kế thừa, tính thống nhất và đồng bộ giữa các quy hoạch; với quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị kết hợp chỉnh trang khu dân cư phía Nam Tổ dân phố Hoàng Lý, phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT04.21) đã được phê duyệt; không làm thay đổi tính chất, chức năng chủ yếu của phân khu, không làm quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực.

- Khai thác, sử dụng hiệu quả quỹ đất của dự án, đề xuất giải pháp về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đảm bảo đồng bộ và phát triển bền vững và tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch không làm thay đổi tính chất, chức năng sử dụng đất của ô đất DV30; không làm thay đổi quy mô dân số, không làm quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực và bảo đảm phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị theo Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Duy Tiên đến năm 2050.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

a. Sử dụng đất quy hoạch

- Theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt tại Quyết định số 4628/QĐ-UBND ngày 23/6/2025:

+ Chức năng sử dụng đất: Đất dịch vụ (DV30);

+ Diện tích: khoảng 2,01 ha;

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

- + Tầng cao tối đa: 09 tầng;
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,6 lần;
- + Khoảng lùi: có khoảng lùi xây dựng từ 0-6m, tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021 về khoảng lùi công trình.

Nay điều chỉnh như sau:

- + Giữ nguyên chức năng sử dụng đất dịch vụ;
- + Giữ nguyên diện tích khu đất khoảng 2,01 ha;
- + Giữ nguyên mật độ xây dựng tối đa 40%;
- + Giữ nguyên Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,6 lần;
- + Điều chỉnh tầng cao công trình tối đa từ 09 tầng lên 15 tầng và 01 tầng hầm;
- + Khoảng lùi xây dựng đối với khối công trình cao tầng tối thiểu 10m tính từ chỉ giới đường đỏ; khoảng lùi phần công trình ngầm thực hiện theo quy định của Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

b. Về định hướng phát triển không gian

Giải pháp tổ chức không gian khu vực điều chỉnh cục bộ được nghiên cứu trên cơ sở điều chỉnh tầng cao ô đất chức năng khu dịch vụ ký hiệu DV30. Ô đất DV30 có vị trí tại khu vực cửa ngõ đô thị, tiếp giáp các trục giao thông chính, phù hợp định hướng bố trí công trình điểm nhấn về kiến trúc và không gian đô thị; bảo đảm phù hợp với định hướng tầng cao, không gian của phân khu phía Tây theo Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2050 và phù hợp chủ trương dự án đầu tư đã được chấp thuận.

c. Đánh giá tác động: Việc điều chỉnh tầng cao công trình tại ô đất DV30 nhằm cụ thể hóa định hướng không gian kiến trúc theo Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Duy Tiên đến năm 2050; không làm thay đổi ranh giới, diện tích, tính chất sử dụng đất; không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của phân khu; bảo đảm khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện có; không ảnh hưởng đến các khu vực dân cư hiện hữu và các dự án lân cận.

d. Các nội dung khác

- Thực hiện theo Quyết định số 4628/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của UBND thị xã Duy Tiên.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có trách nhiệm:

Tổ chức kiểm tra, đóng dấu hồ sơ quy hoạch Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu đô thị số 2 (*Phân khu phía Tây*) thuộc điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2050 tại ô đất dịch vụ (DV30), phạm vi trên địa bàn phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình được duyệt; Lưu trữ hồ sơ theo quy định; Chủ trì công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch; Theo dõi, kiểm tra việc thực hiện quy hoạch được duyệt.

2. Phòng Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm:

Cập nhật thông tin quy hoạch vào hồ sơ quản lý đất đai và cơ sở dữ liệu có liên quan; Phối hợp quản lý việc sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt và quy định pháp luật hiện hành.

3. Chủ đầu tư dự án và các tổ chức, cá nhân có liên quan:

Thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt;

Tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định khác có liên quan.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Phó Trưởng phòng phụ trách phòng Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công phường; Tổng Giám đốc (Người đại diện theo pháp luật) Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Ninh Bình (để b/c);
- Sở Xây dựng (để b/c);
- BQL Khu ĐH Nam Cao và KCNC (để p/h);
- TT Đảng ủy; TT HĐND (để b/c);
- Chủ tịch UBND phường (để b/c);
- Như Điều 3 (để th/h);
- Thành viên HĐTĐ (để th/h);
- Lưu: VT, KTHT&ĐT.

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

Mai Thị Ngân