

Số: 444/QĐ-UBND

Hà Nam, ngày 16 tháng 3 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG HÀ NAM**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc Hội; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 của Quốc hội; Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội;*

*Căn cứ các Nghị định: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/2025 phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 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;*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của 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;*

*Căn cứ các Văn bản, Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình): số 1115/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 về phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam đến năm 2050; số 1302/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý; số 1544/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Bắc Châu Giang thành phố Phủ Lý; số 255/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 về việc phê duyệt quy hoạch cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý; Quyết định số 1155/QĐ-*

UBND ngày 20/08/2024 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);

Căn cứ Quyết định số 4146/QĐ-UBND ngày 07/6/2025 của UBND thành phố Phủ Lý về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang;

Căn cứ Quyết định số 442/QĐ-UBND ngày 13/3/2026 của UBND phường Hà Nam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị (Kèm theo tờ trình số 26/TTr-KTHT&ĐT ngày 16/3/2026 và Báo cáo thẩm định số 03/TĐQH-KTHT&ĐT ngày 16/3/2026 về phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22));

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) với những nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22).

**2. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:** Công ty TNHH đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang.

**3. Lý do điều chỉnh:** Ngày 11/03/2026, UBND phường Hà Nam ban hành Quyết định số 426/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, trong đó có nội dung điều chỉnh tăng quy mô dân số tại các lô đất HH1-3, HH1-4, HH1-5, HH3-2, HH3-3, HH3-4, HH3-5, HH3-6, HH3-7, HH3-8 lên tổng cộng 8.156 người; đồng thời điều chỉnh mặt cắt tuyến đường D5 và thống nhất khoảng lùi chỉ giới xây dựng tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ tại một số đoạn tuyến và ô đất theo quy hoạch.

Các nội dung điều chỉnh nêu trên làm thay đổi một số chỉ tiêu quy hoạch, tổ chức không gian kiến trúc và hệ thống hạ tầng kỹ thuật so với nội dung của đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt trước đây. Do đó, việc điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là cần thiết nhằm đảm bảo sự phù hợp, đồng bộ giữa quy hoạch chi tiết với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được điều chỉnh, đồng thời tạo cơ sở pháp lý để tiếp tục triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định hiện hành.

**4. Vị trí, phạm vi và quy mô điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

- Vị trí, phạm vi: Điều chỉnh cục bộ các lô đất chung cư hỗn hợp (ký hiệu CC) bao gồm các lô CC.01, CC.02, CC.03, CC.04, CC.05, CC.06, CC.07, CC.08, CC.09, CC.10, CC.11, CC.12, CC.13, CC.14, CC.15, CC.16, CC.17, CC.18, CC.19, CC.20, CC.21, CC.22, CC.23, CC.24, CC.25, CC.26, CC.27, CC.28, CC.29, CC.30, CC.31, CC.32, CC.33, CC.34 thuộc QHCT tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22); Điều chỉnh cục bộ trục giao thông D5 có mặt cắt 5-5 thuộc QHCT tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22).

- Quy mô diện tích tổng thể Quy hoạch trước và sau điều chỉnh (*phê duyệt theo Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 20/08/2024*) là 1.761.191,14m<sup>2</sup>.

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại vị trí ô đất Nhà ở chung cư hỗn hợp là: 165.226,36m<sup>2</sup>.

#### **5. Nội dung điều chỉnh:**

- Điều chỉnh bổ sung dân số thêm 8.156 người cho các ô quy hoạch “CC.01, CC.02, CC.03, CC.04, CC.05, CC.06, CC.07, CC.08, CC.09, CC.10, CC.11, CC.12, CC.13, CC.14, CC.15, CC.16, CC.17, CC.18, CC.19, CC.20, CC.21, CC.22, CC.23, CC.24, CC.25, CC.26, CC.27, CC.28, CC.29, CC.30, CC.31, CC.32, CC.33, CC.34”. Quy mô dân số của đồ án từ 16.360 (*theo quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 20/08/2024 của UBND tỉnh Hà Nam*) tăng lên 24.516 người. Việc bổ sung dân số trong khu vực điều chỉnh phù hợp với chỉ tiêu dung nạp của các ô đất hỗn hợp, không làm thay đổi các chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội (đất giáo dục, công trình công cộng, văn hóa, y tế, cây xanh sử dụng công cộng) và hạ tầng kỹ thuật trong đồ án đã phê duyệt.

#### **6. Cơ cấu sử dụng đất:**

Cơ cấu sử dụng đất giữ nguyên theo quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 20/08/2024 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22).

Quy mô cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			(m2)	(%)
Quy mô khu đất lập quy hoạch			1.761.191,14	100,00
I	Đất nhà ở		520.845,95	29,57
1	Đất nhà ở liền kề	LK	66.439,49	3,77
2	Đất nhà ở biệt thự	BT	150.048,39	8,52
3	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp	CC	165.226,36	9,38
4	Đất nhà ở tái định cư	TDC	23.871,84	1,36
5	Đất nhà ở xã hội	NOXH	108.177,84	6,14
6	Đất làng xóm đô thị hóa	OHT	7.082,03	0,40
II	Đất công trình hạ tầng xã hội		410.052,22	23,28
1	Đất giáo dục	DGD	16.883,59	0,96
2	Đất công cộng	DVCC	23.932,63	1,36
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXCC	338.013,20	19,19
4	Đất y tế	DYT	31.222,80	1,77
III	Đất thương mại dịch vụ	TMD	5.477,45	0,31
IV	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	30.183,98	1,71
V	Bãi đỗ xe	BDX	10.775,50	0,61

<b>VI</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>DGT</b>	<b>508.765,07</b>	<b>28,89</b>
<b>VII</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>HTKT</b>	<b>37.087,21</b>	<b>2,11</b>
<b>VIII</b>	<b>Đất nghĩa trang</b>	<b>NTD</b>	<b>6.156,80</b>	<b>0,35</b>
<b>IX</b>	<b>Đất ao hồ đầm</b>	<b>MNC.1 2</b>	<b>165.370,96</b>	<b>9,39</b>
<b>X</b>	<b>Đất sông, suối, kênh rạch</b>	<b>MNC</b>	<b>66.476,00</b>	<b>3,77</b>

## **7. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh**

### **a) Giao thông**

- Thay đổi chỉ giới xây dựng, khoảng lùi từ 10m xuống 6m (Đường D5), từ 20m xuống 6m (Đường N4) và từ 10m xuống 6m (Đường RD7; RD8; D4; N6; RN19; RN20; RN21; D7) tuân thủ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Bắc Châu Giang được duyệt và quy chuẩn Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Điều chỉnh mặt cắt trục giao thông D5: Đoạn từ đường Vành đai 5 vùng thủ đô Hà Nội đến đường Võ Nguyên Giáp và Đoạn từ đường quy hoạch N2 đến đường Quy hoạch N7 có ký hiệu MC 5-5 rộng 36m (Đường chính khu vực): 6m (hè) + 24m (lòng đường) + 6m (hè). Hệ thống đường giao thông còn lại trong khu vực giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

### **8. Quy định quản lý:**

Điều chỉnh Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) ban hành kèm theo Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của UBND tỉnh Hà Nam, bảo đảm phù hợp với các nội dung điều chỉnh cục bộ của đồ án, đồng bộ với quy hoạch cấp trên và đáp ứng yêu cầu triển khai thực hiện quy hoạch.

### **9. Các nội dung khác:**

Thực hiện theo các Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức công bố Quy hoạch và quản lý chặt chẽ hiện trạng đất đai để thực hiện các dự án đầu tư theo quy hoạch

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh văn phòng HĐND - UBND phường; Trưởng phòng: Kinh tế, Hạ tầng & Đô thị, và các Tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như điều 3;
  - UBND tỉnh Ninh Bình;
  - Sở Xây dựng Ninh Bình;
  - Chủ tịch UBND phường;
  - Lưu: VT, KTHT&ĐT.
- (để b/c)



**Mai Thị Ngân**