

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hoá, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn thành phố Từ Sơn (Tiểu khu 112.3), nay thuộc phường Tam Sơn, tỉnh Bắc Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TAM SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; 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;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về Nội dung thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013; 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;

Căn cứ Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 21/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, du lịch, sinh thái, văn hóa, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn huyện Tiên Du và thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (phân khu 6);

Căn cứ Quyết định số 87/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hoá, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn thành phố Từ Sơn (Tiểu khu 112.3);

Căn cứ Quyết định số 855/QĐ-UBND ngày 21/5/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hoá, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn thành phố Từ Sơn (Tiểu khu 112.3);

Căn cứ Quyết định số 633/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hóa, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn thành phố Từ Sơn (Tiểu khu 112.3);

Xét Tờ trình số 44/2025/TTr-STB ngày 31/7/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Tây Bắc về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hóa, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn thành phố Từ Sơn (Tiểu khu 112.3);

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Báo cáo thẩm định số 19/BCTĐ-KTHT&ĐT ngày 01/8/2025 về việc Báo cáo thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hóa, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn thành phố Từ Sơn (Tiểu khu 112.3),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hóa, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn thành phố Từ Sơn (Tiểu khu 112.3), với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hoá, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn thành phố Từ Sơn (Tiểu khu 112.3).

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Đầu tư Tây Bắc.

3. Mục tiêu, tính chất, phạm vi và quy mô quy hoạch

3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 21/6/2023 và Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, du lịch, sinh thái, văn hóa, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn huyện Tiên Du và thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (phân khu 6) đã được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 25/7/2024.

- Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo Quy hoạch.

3.2 Tính chất: Là khu đô mới, du lịch, sinh thái, văn hóa, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí được đầu tư hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hiện đại chất lượng cao.

3.3. Vị trí, phạm vi lập quy hoạch

Khu đất lập Quy hoạch thuộc địa bàn phường Tam Sơn, tỉnh Bắc Ninh có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp xã Tiên Du;
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp của phường Tam Sơn;
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp của phường Tam Sơn;
- Phía Bắc giáp xã Tiên Du.

3.4. Quy mô:

- Quy mô diện tích: Khoảng 199 ha.
- Quy mô dân số: Khoảng 7.640 người.

4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Chức năng sử dụng của các lô đất đảm bảo tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt. Toàn bộ ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch phân chia thành 08 khu vực chính:

- + Khu nhà ở thấp tầng (nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự).
- + Công trình giáo dục (Trường mầm non và trường liên cấp).
- + Công trình thể dục, thể thao.
- + Cây xanh sử dụng công cộng.
- + Công trình dịch vụ.
- + Khu vực cây xanh hạn chế.
- + Khu vực cây xanh chuyên dụng.
- + Khu vực bãi đỗ xe.
- Các khu chức năng cụ thể:
 - + Khu nhà ở thấp tầng: Gồm nhà ở liền kề có tầng cao 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 90%; nhà ở biệt thự có số tầng cao 04 tầng, mật độ xây dựng tối đa 65%.
 - + Công trình giáo dục (Trường mầm non và trường liên cấp) có tầng cao từ 03 ÷ 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.
 - + Công trình thể dục, thể thao gồm các sân tập luyện thể thao, công trình thể dục thể thao kết hợp hệ thống cây xanh sử dụng công cộng, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng.
 - + Cây xanh sử dụng công cộng được bố trí cây xanh vườn hoa xung quanh các khu ở nhằm tăng cường diện tích cây xanh, nâng cao cảnh quan khu vực, đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí. Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng.
 - + Công trình dịch vụ là tổ hợp công trình dịch vụ có chiều cao tối đa 20 tầng, mật độ xây dựng 40-55%, nằm tại nút giao ngã tư giữa đường tỉnh 295C và 277B và có tuyến đường sắt đô thị chạy qua.
 - + Khu vực cây xanh hạn chế được bố trí tại khu vực phía Tây với mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao tối đa 03 tầng.
 - + Khu vực cây xanh chuyên dụng là khu hành lang bảo vệ tuyến đường sắt trên cao.
 - + Khu vực bãi đỗ xe là bãi đỗ xe cấp đơn vị ở và bãi đỗ xe cấp đô thị, mật độ xây dựng tối đa 20%, tầng cao tối đa 03 tầng.
- Tổ chức về không gian kiến trúc hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập quy hoạch đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và khu vực xung quanh.

- Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị bao gồm: Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng trên nền đường, cốt xây dựng vỉa hè trong từng ô đất; Quy định chiều cao công trình và chiều cao tầng một của công trình; Quy định hình khối kiến trúc của các công trình; Quy định màu sắc, ánh sáng, vật liệu xây dựng công trình; Các quy định về công trình tiện ích đô thị, tượng đài, biển quảng cáo, các bảng chỉ dẫn, cây xanh, sân vườn, lối đi cho người tàn tật, vỉa hè và quy định kiến trúc bao che các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Bảng tổng hợp chức năng sử dụng đất

Stt	Loại, chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			(m2)	(%)
Quy mô khu đất lập quy hoạch			1.990.002,09	100,00
I	Đất nhà ở		202.655,78	10,18
1	Đất nhà ở biệt thự	BT	90.373,18	4,54
2	Đất nhà ở liền kề	LK	112.282,60	5,64
II	Đất công trình hạ tầng xã hội		299.514,98	15,05
1	Đất giáo dục	DGD	25.007,20	1,26
2	Đất thể dục thể thao	DTT	33.604,76	1,69
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXCC	240.903,02	12,11
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)		195.016,39	9,80
3.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)		22.024,87	1,11
3.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp nhóm ở)		23.861,76	1,20
III	Đất công trình dịch vụ	DV	52.316,73	2,63
IV	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	525.647,19	26,41
V	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	7.741,20	0,39
VI	Đất đường giao thông		534.075,17	26,84
VII	Đất bãi đỗ xe	BDX	45.563,46	2,29
1	Đất bãi đỗ xe (cấp đơn vị ở)		38.813,55	1,95
2	Đất bãi đỗ xe (cấp đô thị)	BDX.04	6.749,91	0,34
VIII	Đất mặt nước	SON	322.487,58	16,21

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Yêu cầu chung: Hệ thống đường dây, đường ống phải đi ngầm, dùng chung hệ thống hào, công cấp kỹ thuật bao gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, cấp quang, ống dẫn khí (nếu có).

5.1. Hệ thống giao thông:

a. Đường giao thông đối ngoại

- Đường tỉnh 277B (Tuyến đường 1): Đoạn quy hoạch mặt cắt ngang rộng 56,0m với mặt cắt 1A-1A và mặt cắt 1B-1B (đoạn có đường sắt đô thị) bao gồm dải phân cách giữa ở giữa rộng 10,0m, lòng đường chính rộng 2x10,5m; dải phân

cách phụ 2 bên rộng 2x0,5m; lòng đường gom 2 bên rộng 2x7,0m; vỉa hè 2 bên rộng 2x5,0m;

- Đường tỉnh 277B (Tuyến đường 2): Đoạn quy hoạch mặt cắt ngang rộng 48,5m với mặt cắt 2-2, bao gồm dải phân cách ở giữa rộng 2,5m; lòng đường chính rộng 2x10,5m; dải phân cách phụ 2 bên rộng 2x0,5m; lòng đường gom 2 bên rộng 2x7,0m; vỉa hè 2 bên rộng 2x5,0m;

- Đường tỉnh 295C (Tuyến đường 3,4): Quy hoạch mặt cắt ngang rộng 90,0m với mặt cắt 3-3, với tuyến kênh mương rộng 28,0m ở giữa; phần vỉa hè sát 2 bên mương rộng 2x6,00m; lòng đường chính 2 bên rộng 2x15,0m; vỉa hè 2 bên rộng 2x10,0m.

b. Đường giao thông liên khu vực

- Mặt cắt 4A-4A (Tuyến đường 5): Quy hoạch mặt cắt ngang rộng 62,0m; với dải cây xanh bố trí ở giữa rộng 5,5m; lòng đường chính 2 bên rộng 2x11,25m, dải phân cách phụ 2 bên rộng 2x6,0m và tuyến đường gom 2 bên với bề rộng lòng đường 7,5m và hè đường rộng 3,5m.

- Mặt cắt 4B-4B (bao gồm 1 phần tuyến đường 5): Quy hoạch mặt cắt ngang rộng 40,0m; với dải cây xanh bố trí ở giữa rộng 5,5m; lòng đường rộng 2x11,25m, vỉa hè rộng 2x6,0m.

- Mặt cắt 5A-5A (bao gồm tuyến đường 6, 8, 9): Quy hoạch mặt cắt ngang rộng 30,0m; với dải cây xanh bố trí ở giữa rộng 3,0m; lòng đường rộng 2x7,5m, vỉa hè rộng 2x6,0m.

- Mặt cắt 5B-5B (bao gồm 1 phần tuyến đường 6): Quy hoạch mặt cắt ngang rộng 52,0m; với dải cây xanh bố trí ở giữa rộng 3,0m; lòng đường rộng 2x7,5m, dải phân cách phụ rộng 2x6,0m và tuyến đường gom 2 bên với bề rộng lòng đường 7,5m và hè đường rộng 3,5m.

c. Đường giao thông chính khu vực

- Mặt cắt 5C-5C (Tuyến đường 7): Quy hoạch mặt cắt ngang rộng 30,0m; với dải cây xanh bố trí ở giữa rộng 3,0m; lòng đường rộng 2x7,5m, vỉa hè rộng 2x6,0m.

d. Đường giao thông khu vực

- Mặt cắt 6-6 (bao gồm: tuyến đường 10, 11, 12): Quy hoạch mặt cắt ngang rộng 17,5m; với lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng 2x3,5m.

e. Đường giao thông phân khu vực

- Mặt cắt 7-7 (Tuyến đường 13): Quy hoạch mặt cắt ngang rộng 16,0m; bao gồm lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè rộng 2x4,25m.

- Mặt cắt 8-8 (Tuyến đường 14A): Quy hoạch mặt cắt ngang rộng 15,0m; bao gồm lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè rộng 2x3,75m.

- Mặt cắt 9A-9A (bao gồm tuyến đường 14, 15): Quy hoạch mặt cắt ngang rộng 14,5m; với lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè rộng 2x3,5m.

g. Đường giao thông nội bộ nhóm nhà ở

- Mặt cắt 9B-9B (bao gồm các tuyến đường 16, 17,..., 43): Quy hoạch mặt cắt ngang rộng 14,5m; với lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè rộng 2x3,5m

h. Chỉ giới xây dựng

- Khu nhà ở liền kề:

+ Mặt tiền thửa đất: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Cạnh phía sau của thửa đất: Chỉ giới xây dựng lùi 2,0m tính từ ranh giới thửa đất.

+ Các cạnh còn lại: Đối với các thửa có cạnh bên không tiếp giáp với mặt đường, chỉ giới xây dựng trùng với ranh giới của thửa đất; đối với các thửa có cạnh bên tiếp giáp với mặt đường, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Khu nhà ở biệt thự: Lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của tất cả các mặt tiếp giáp với đường giao thông; các mặt còn lại của lô đất chỉ giới xây dựng trùng với ranh giới của thửa đất.

- Công trình giáo dục: Lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của tất cả các mặt tiếp giáp với đường giao thông; các mặt còn lại của lô đất lùi 3,0m so với ranh giới lô đất.

- Công trình thể thao: Lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của tất cả các mặt tiếp giáp với đường giao thông.

- Khu cây xanh sử dụng công cộng: Đối với các lô đất cây xanh ký hiệu CXCC11, CXCC.29, CXCC32, CXCC.40, CXCC.41 lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của tất cả các mặt tiếp giáp; Các lô đất cây xanh ký hiệu từ CXCC.01 đến CXCC.08, CXCC.16, CXCC.17 lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ ở các mặt tiếp giáp đường giao thông và đất Bãi đỗ xe, các mặt còn lại chỉ giới xây dựng trùng với ranh giới lô đất. Các lô đất cây xanh công cộng còn lại không quy định khoảng lùi và được phép bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Khu cây xanh sử dụng hạn chế: Lùi tối thiểu 6,0m tại tất cả các mặt của lô đất, đồng thời đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng.

- Công trình dịch vụ: Lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của tất cả các mặt tiếp giáp đường giao thông, đồng thời đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng.

- Công trình bãi đỗ xe: Lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ tại các mặt tiếp giáp các tuyến đường, các mặt còn lại chỉ giới xây dựng lùi 3,0m so với ranh giới lô đất đồng thời đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng.

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (san nền)

- Cao độ xây dựng cho khu vực dự án được lựa chọn tuân thủ đảm bảo kết nối vào tuyến đường hiện trạng, các công trình đã xây dựng, dân hiện trạng cũng như đảm bảo tối đa tự nhiên.

- Toàn bộ diện tích khu vực được thiết kế cao độ khớp nối với cao độ các tuyến đường xung quanh của dự án.

- Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức ΔH được thiết kế 0,1m. Độ dốc nền thiết kế $i \leq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy, khớp nối với hệ thống giao thông đối nội và hệ thống giao thông đối ngoại, phù hợp với định hướng hướng kiến trúc cảnh quan.

- Thiết kế quy hoạch chiều cao được thể hiện bởi cao độ tìm đường, chiều dài, độ dốc các tuyến đường giao thông. Cao độ các ô đất san nền được vuốt nối với cao độ xác định tại mép vỉa hè (chỉ giới đường đỏ) của các tuyến đường giao thông trong dự án (nội suy từ cao độ tìm đường tại từng vị trí tương ứng), với độ dốc ngang lòng đường là 2,0%, độ dốc ngang hè đường 1,5%.

- Cao độ san nền cao nhất +5,50m. Cao độ san nền thấp nhất +3,30m với các khu vực xây dựng công trình.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế trong dự án là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, thiết kế đảm bảo thoát nước mưa triệt để trên nguyên tắc tự chảy. Nước mưa trong dự án được thu gom bằng các tuyến cống D600mm, D800mm, D1000mm, D1200mm, D1500mm và D2000mm.

- Khu đô thị được chia thành 04 lưu vực thoát nước chính. Nước mưa từ các công trình xây dựng, công viên, sân vườn,... được dồn về các hống thu nước rồi chảy vào các tuyến cống chính bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch. Sau đó thoát vào kênh cảnh quan phía Bắc.

- Thu gom nước mưa ở sân đường, bãi đỗ xe được thực hiện bởi các giếng thu nước mặt đường, khoảng cách trung bình là 30m.

5.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước cấp cho dự án (nước cấp cho nhu cầu sinh hoạt, dịch vụ, công cộng,...) thông qua đường ống cấp nước D400, D315, D160 và D110 theo quy hoạch phân khu số 6 (tỉ lệ 1/2000) Khu đô thị, du lịch, sinh thái, văn hóa, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn huyện Tiên Du và thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh sử dụng nguồn từ nhà máy nước Tương Giang và hệ thống cấp nước của Long Châu Trung Nghĩa.

- Nguồn cấp nước cấp cho tưới cây rửa đường dự kiến từ kênh, mương tưới của khu vực và nước thải sau xử lý của trạm xử lý nước thải.

- Tổng nhu cầu ngày lớn nhất toàn dự án 11.167,8 m³/ ngày đêm. (tính toán cả khi có đám cháy xảy ra).

5.5. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn cấp cho dự án theo định hướng quy hoạch phân khu lấy từ trạm TBA 110kV Từ Sơn (2x63MVA). Trước mắt nguồn cấp lấy từ lưới điện trung thể hiện trạng đi qua khu vực, do Công ty Điện lực Bắc Ninh quản lý thỏa thuận đấu nối.

- Tổng công suất khoảng 51.015,68KVA. Dự kiến xây dựng mới 26 trạm biến áp, cấp điện áp của trạm hạ thế xây dựng mới là 22/0,4KV.

- Di chuyển tuyến điện cao thế 110kV theo trục giao thông mới và hoàn trả tuyến điện 35KV chạy qua dự án bằng tuyến cáp trung thế 22KV hạ ngầm đảm bảo an toàn điện và cảnh quan đô thị.

- Hệ thống cấp điện hạ thế, cấp điện 0,4kV và cấp chiếu sáng được đi ngầm trong hệ thống hào/cống cấp kỹ thuật.

- Đường giao thông được chiếu sáng bằng các cột đèn đặt trên vỉa hè; khu vực vườn hoa, cây xanh và nội bộ trong khu nhà ở được tổ chức chiếu sáng kết hợp trang trí với thiết kế hiện đại, phù hợp với kiến trúc cảnh quan.

5.6. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Hướng thoát nước: Các tuyến cống thu gom nước thải và chảy về các tuyến chính sau đó thoát về trạm xử lý nước thải Tiên Du 1 ở phía Đông Bắc dự án và một phần nước thải của khu đất dịch vụ DV.01 và DV.02 sẽ được đầu nối về trạm bơm tăng áp của phân khu 12 theo định hướng quy hoạch phân khu đã duyệt.

- Mạng lưới đường ống thoát nước:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

+ Cống thoát nước thải được bố trí trên vỉa hè, dọc theo các tuyến đường giao thông để thuận tiện trong quá trình vận hành cũng như bảo trì hệ thống. Bố trí ga thăm trên tuyến với khoảng cách theo quy định của từng loại đường kính cống, ngoài ra ga thăm còn được bố trí tại những vị trí cống đổi hướng hoặc tại 1 số vị trí đặc biệt cần đặt ga thăm để thu nước thải.

+ Nước thải từ các lô đất, các công trình trong khu vực dự án được thu gom và xử lý sơ bộ, sau đó được dẫn theo hệ thống thoát nước thải riêng và chảy vào tuyến cống chính của dự án để dẫn về trạm xử lý nước thải chung của khu vực.

+ Nước thải khu vực hiện trạng trong phạm vi nghiên cứu dự án được đầu nối vào mạng thoát nước thải chung của dự án và chảy về trạm xử lý nước thải chung của khu vực.

b. Quy hoạch quản lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn chất thải rắn thải sinh hoạt: 1,0 kg/người/ngày.

- Tổng lượng người tối đa trong dự án khoảng 7.640 người/ngày.

- Chất thải rắn sẽ được phân loại tại nguồn và được thu gom hằng ngày bằng xe chuyên dụng để vận chuyển đến trạm trung chuyển chất thải rắn không cố định của dự án, trạm trung chuyển chất thải rắn được vận hành tại các khung giờ theo quy định, không quá 3h/ngày

5.7. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc phải đáp ứng yêu cầu về thông tin liên lạc giữa các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, giữa các ngành; đồng thời đáp ứng yêu cầu kết hợp phát triển kinh tế - xã hội với bảo đảm an ninh, quốc phòng.

- Xây dựng và phát triển hạ tầng viễn thông với công nghệ hiện đại, an toàn có dung lượng lớn, tốc độ cao. Ưu tiên áp dụng các công nghệ mới nhất và sử dụng hiệu quả tài nguyên;

- Công trình công cộng, dịch vụ, cơ quan, tổ chức: 1 thuê bao/100m² sàn.
- Nhà ở: 1 thuê bao/hộ.
- Trường học, y tế: 1 thuê bao/100m² sàn.
- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc của toàn dự án dự kiến khoảng: 14.791 (lines).
- Bố trí ống chờ thông tin liên lạc:
 - + Cáp thông tin liên lạc loại 1 (Các tuyến đường trục chính) gồm 2 ống HDPE D130/100.
 - + Cáp thông tin liên lạc loại 2 (Các tuyến đường nhánh) gồm 1 ống HDPE D130/100.

6. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Bảo vệ môi trường không khí: Phát triển cây xanh cảnh quan, hồ, kênh mương,... với tỷ lệ không gian cây xanh sử dụng công cộng lớn hơn so với quy định hiện hành; quản lý thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng các công trình.
- Bảo vệ môi trường nước: Xây dựng hệ thống thoát nước riêng (nước mưa và nước thải), nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung trong khu quy hoạch, xử lý theo quy định trước khi xả ra hệ thống kênh tiêu trong khu vực.
- Xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, thu gom vận chuyển bằng các thùng kín đảm bảo vệ sinh trước khi chuyển tới khu xử lý chất thải rắn của khu vực.
- Thực hiện các biện pháp quản lý tổng hợp giảm thiểu chất thải, giảm phát thải khí nhà kính, phòng ngừa sự cố môi trường, đảm bảo thực hiện các giải pháp thu gom, phân loại, lưu giữ chất thải rắn theo quy định.

7. Quy định quản lý

Việc quản lý đầu tư xây dựng đô thị tuân thủ quy hoạch và Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hoá, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn thành phố Từ Sơn (Tiểu khu 112.3).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có trách nhiệm kiểm tra, đóng dấu xác nhận vào thuyết minh và các bản vẽ trong hồ sơ quy hoạch theo quy định.
- Công ty TNHH Đầu tư Tây Bắc có trách nhiệm phối hợp cùng với các phòng, ban chuyên môn UBND phường Tam Sơn tổ chức công bố, công khai quy hoạch chi tiết được phê duyệt.
- Việc thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt, triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa và quản lý mốc giới theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hoá, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn thành phố Từ Sơn (Tiểu khu 112.3) thực hiện theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng. Sau khi hoàn thành cắm mốc ngoài thực địa theo hồ sơ cắm mốc giới và hoàn công hồ sơ cắm mốc giới theo thực tế triển khai ngoài thực địa, Công ty TNHH Đầu tư Tây Bắc có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu và bàn giao cho UBND phường Tam Sơn để tổ chức bảo vệ cột mốc.

Điều 3. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hoá, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn thành phố Từ Sơn (Tiểu khu 112.3).

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng HĐND-UBND; phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; phòng Văn hóa-Xã hội; Công ty TNHH Đầu tư Tây Bắc và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Sở Xây dựng Bắc Ninh (b/c);
- TT. Đảng ủy, HĐND phường (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Các cơ quan, đơn vị liên quan (p/h t/h);
- Lưu: VT; phòng KT, HT&ĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Huy Cường



QUY ĐỊNH

Quản lý theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hoá, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn thành phố Từ Sơn (Tiểu khu 112.3), nay thuộc phường Tam Sơn, tỉnh Bắc Ninh
(Ban hành kèm theo Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 01/8/2025 của UBND phường Tam Sơn, tỉnh Bắc Ninh)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Đối tượng áp dụng và phân công quản lý thực hiện

1. Quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng và thực hiện theo đúng nội dung quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hoá, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn thành phố Từ Sơn (Tiểu khu 112.3) đã được phê duyệt tại Quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 01/8/2025 của UBND phường Tam Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

2. Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong khu vực lập quy hoạch còn phải tuân theo các quy định pháp luật khác của các Nhà nước có liên quan.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của Quy định quản lý này phải dựa trên cơ sở quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hoá, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn thành phố Từ Sơn (Tiểu khu 112.3) được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.

4. Các cơ quan quản lý xây dựng, chính quyền địa phương và chủ đầu tư, căn cứ vào đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hoá, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn thành phố Từ Sơn (Tiểu khu 112.3) đã được phê duyệt và quy định này, có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trong khu quy hoạch và kiểm tra việc xây dựng các công trình theo đúng quy định.

Chương II NỘI DUNG VÀ BIỆN PHÁP THỰC HIỆN

Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích và tính chất của khu vực lập quy hoạch: Theo quy hoạch chi tiết đã được UBND phường Tam Sơn phê duyệt tại Quyết định số /QĐ-UBND ngày 01/8/2025.

Điều 3: Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

- Tuân thủ các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng quy hoạch. Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử

dụng đất quy hoạch (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng) đã được xác định trong đồ án.

- Các công trình cần đảm bảo chỉ giới xây dựng, khoảng lùi đã xác định trong quy hoạch chi tiết và các quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố. Với các công trình bố trí tầng hầm, chỉ giới xây dựng công trình ngầm trùng với chỉ giới xây dựng.

Tầng cao công trình theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, đảm bảo hài hòa, thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng đồng thời đảm bảo độ cao tối thiểu không cho phép trong khu vực.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình, kết hợp các giải pháp thiết kế kiến trúc xanh đối với các công trình xây dựng. Khuyến khích ứng dụng công nghệ và vật liệu mới (công trình xanh, tiết kiệm năng lượng,...).

- Đảm bảo yêu cầu giao thông tại khu vực lối vào chính các công trình an toàn và thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn.

- Hệ thống cây xanh phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành. Các loại cây phù hợp với chức năng của từng khu vực và điều kiện của địa phương, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu đô thị sinh thái.

- Tổ chức không gian các nhóm công trình gắn với không gian cây xanh, sân vườn cảnh quan,...tạo môi trường có chất lượng.

Điều 4. Quy định về chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần đế công trình cao tầng, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

1. Quy định chung

1.1. Quy định đối với khu vực tiếp giáp dự án

- Tầng cao: Đối với các khu vực nằm ngoài ranh giới dự án, tầng cao xây dựng tuân thủ theo định hướng của Quy hoạch phân khu (QHPK). Tại các khu vực dân cư hiện hữu nằm trên cùng 1 tuyến đường, tuyến phố với các công trình trong dự án, khuyến khích áp dụng tầng cao theo các công trình trong dự án tạo tính đồng bộ, thống nhất cho tuyến đường, tuyến phố.

- Khoảng lùi: Đối với các khu vực nằm ngoài ranh giới dự án, khoảng lùi xây dựng tuân thủ theo định hướng của QHPK. Tại các khu vực dân cư hiện hữu nằm trên cùng 1 tuyến đường, tuyến phố với các công trình trong dự án, khuyến khích áp dụng khoảng lùi xây dựng theo các công trình trong dự án tạo tính đồng bộ, thống nhất cho tuyến đường, tuyến phố.

- Đối với các khu vực hiện trạng giữ lại nằm tiếp giáp với dự án bị khiếm khuyết gây thiếu mỹ quan cần bố trí các hệ thống cây xanh hoặc các biện pháp kỹ thuật khác để khắc phục các khiếm khuyết đó.

1.2. Các phần đưa ra ngoài công trình và ngoại thất

- Các lô đất có chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ: Không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Tất cả các hạng mục thuộc về hạ tầng lộ ra của công trình (*bể nước, tum thang, buồng thang máy...*) phải được bố trí vào trong tầng phụ trên mái, tầng áp mái và lùi vào so với mặt tiền $\geq 3\text{m}$.

1.3. Xử lý không gian ngoài công trình

- Đối với công trình nhà ở, công trình hạ tầng xã hội: Tường rào công trình được phép xây dựng cao tối đa 2,0m phía các mặt đường chỉ được phép xây kín đến độ cao 0,4m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (*rào sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...*). khuyến khích sử dụng dải cây xanh, bồn hoa để ngăn cách, hạn chế giao thông.

1.4. Quy định về hình thức kiến trúc

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và chức năng sử dụng của công trình, kết hợp các giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái (sử dụng vật liệu tiết kiệm năng lượng, kết hợp với hệ thống cây xanh thâm cỏ vào thiết kế công trình...), cải thiện vi khí hậu tạo không gian thân thiện môi trường.

- Các công trình công cộng, dịch vụ được thiết kế riêng đảm bảo tuân thủ nội dung thiết kế đô thị được phê duyệt. Không sử dụng màu sắc gây phản cảm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật, ảnh hưởng mỹ quan.

2. Quy định cụ thể đối với từng loại công trình

2.1. Quy định đối với đất nhà ở

a) Đất nhà ở liền kề:

- Các lô đất ký hiệu LK.01 – LK.22 tầng cao tối đa 5 tầng.
 - Tầng 1 cao 3,9m, các tầng còn lại cao 3,3m.
 - Cốt nền xây dựng công trình cao 0,2m so với vỉa hè hoàn thiện tại vị trí xây dựng.

- Hình thức kiến trúc sử dụng vật liệu địa phương, hình khối đơn giản, có thể phù hợp với phong cách hiện đại nhưng vẫn mang đậm bản sắc địa phương;

- Hàng rào hình thức thoáng, nhẹ, mỹ quan ưu tiên sử dụng bồn hoa, hàng rào cây bụi để ngăn cách ranh giới xây dựng công trình với đường giao thông;

- Màu sắc kiến trúc: Màu sắc của công trình kiến trúc cũng phải có tính đặc trưng cho cụm chức năng và phối kết với màu sắc cây xanh để sắc thái không gian của từng cụm không gian màu sắc phải được tổ chức phù hợp với tính chất công trình như cụm công trình giáo dục nên sử dụng màu làm nhẹ nhàng, gần gũi, đầm ấm, tránh màu quá lòe loẹt hoặc ảm đạm;

- Vật liệu xây dựng kết cấu công trình được xây bằng bê tông cốt thép, gạch và các vật liệu bền chắc đảm bảo chống chịu khi mưa bão xảy ra, đồng thời, vận dụng một cách linh hoạt các giải pháp kỹ thuật cũng như sử dụng vật liệu sao cho phù hợp với điều kiện của địa phương mà không làm thay đổi tổng thể hình thức kiến trúc chung.

b) Đất nhà ở biệt thự:

- Các lô đất ký hiệu BT.01 - BT.10 tầng cao tối đa 4 tầng;
- Tầng 1 cao 3,9m, các tầng còn lại cao 3,3m.
- Cốt nền xây dựng công trình cao 0,2m so với vỉa hè hoàn thiện tại vị trí xây dựng.

- Hình thức kiến trúc sử dụng vật liệu địa phương, hình khối đơn giản, có thể phù hợp với phong cách hiện đại nhưng vẫn mang đậm bản sắc địa phương;

- Hàng rào hình thức thoáng, nhẹ, mỹ quan ưu tiên sử dụng bồn hoa, hàng rào cây bụi để ngăn cách ranh giới xây dựng công trình với đường giao thông;

- Màu sắc kiến trúc: Màu sắc của công trình kiến trúc cũng phải có tính đặc trưng cho cụm chức năng và phối kết với màu sắc cây xanh để sắc thái không gian của từng cụm không gian màu sắc phải được tổ chức phù hợp với tính chất công trình như cụm công trình giáo dục nên sử dụng màu làm nhẹ nhàng, gần gũi, đầm ấm, tránh màu quá lòe loẹt hoặc ảm đạm;

- Vật liệu xây dựng kết cấu công trình được xây bằng bê tông cốt thép, gạch và các vật liệu bền chắc đảm bảo chống chịu khi mưa bão xảy ra, đồng thời, vận dụng một cách linh hoạt các giải pháp kỹ thuật cũng như sử dụng vật liệu sao cho phù hợp với điều kiện của địa phương mà không làm thay đổi tổng thể hình thức kiến trúc chung.

2.2. Quy định đối với đất công trình hạ tầng xã hội

a) Đất giáo dục:

- Các lô đất ký hiệu DGD.01 – DGD.02 (Đối với lô đất ký hiệu DGD.01 tầng cao tối đa 5 tầng, lô đất ký hiệu DGD.02 tầng cao tối đa 3 tầng).

- Tầng 1 cao 3,9m, các tầng còn lại cao 3,3m.

- Cốt nền xây dựng công trình cao 0,2m so với vỉa hè hoàn thiện tại vị trí xây dựng.

- Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất;

- Hàng rào hình thức thoáng, nhẹ, mỹ quan (sử dụng tường xây hoặc hàng rào cây xanh) cao tối thiểu 1,5m đảm bảo an toàn;

- Màu sắc kiến trúc: Ưu tiên sử dụng phối hợp các gam màu nóng lạnh làm tôn hoạt động sôi động... Sử dụng màu sắc tươi sáng cho công trình, hạn chế các mảng màu tối, màu gây chói;

- Vật liệu xây dựng kết cấu công trình được xây bằng bê tông cốt thép, gạch và các vật liệu bền chắc đảm bảo chống chịu khi mưa bão xảy ra, đồng thời, vận dụng một cách linh hoạt các giải pháp kỹ thuật cũng như sử dụng vật liệu sao cho phù hợp với điều kiện của địa phương mà không làm thay đổi tổng thể hình thức kiến trúc chung.

b) Đất thể dục thể thao:

- Lô đất ký hiệu DTT tầng cao tối đa 1 tầng;
- Tầng 1 cao 3,9m;
- Cốt nền xây dựng công trình cao 0,2m so với vỉa hè hoàn thiện tại vị trí xây dựng.

- Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất;

- Không bố trí hàng rào, sử dụng các bồn hoa để ngăn cách tuy nhiên phải bố trí theo hướng mở dễ tiếp cận.

- Màu sắc kiến trúc: Ưu tiên sử dụng phối hợp các gam màu nóng lạnh làm tôn hoạt động thể thao sôi động... Sử dụng màu sắc tươi sáng cho công trình, hạn chế các mảng màu tối, màu gây chói;

- Vật liệu xây dựng kết cấu công trình được xây bằng bê tông cốt thép, gạch và các vật liệu bền chắc đảm bảo chống chịu khi mưa bão xảy ra, đồng thời, vận dụng một cách linh hoạt các giải pháp kỹ thuật cũng như sử dụng vật liệu sao cho phù hợp với điều kiện của địa phương mà không làm thay đổi tổng thể hình thức kiến trúc chung.

c) Đất cây xanh sử dụng công cộng:

- Các lô đất ký hiệu CXCC.01 – CXCC.42 tầng cao tối đa 1 tầng.
- Tầng 1 cao 3,9m.
- Cốt nền xây dựng công trình cao 0,2m so với vỉa hè hoàn thiện tại vị trí xây dựng.

- Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất;

- Không bố trí hàng rào, sử dụng các bồn hoa để ngăn cách tuy nhiên phải bố trí theo hướng mở dễ tiếp cận.

- Màu sắc kiến trúc: Ưu tiên sử dụng màu sắc tươi sáng cho công trình, hạn chế các mảng màu tối, màu gây chói;

- Vật liệu xây dựng kết cấu công trình được xây bằng bê tông cốt thép, gạch và các vật liệu bền chắc đảm bảo chống chịu khi mưa bão xảy ra, đồng thời, vận dụng một cách linh hoạt các giải pháp kỹ thuật cũng như sử dụng vật liệu sao cho

phù hợp với điều kiện của địa phương mà không làm thay đổi tổng thể hình thức kiến trúc chung.

2.3. Quy định đối với đất công trình dịch vụ.

- Các lô đất ký hiệu DV.01 – DV.02 tầng cao tối đa 20 tầng.
- Tầng 1 cao 7,0m, các tầng còn lại cao 3,5m.
- Cốt nền xây dựng công trình cao 0,45m so với vỉa hè hoàn thiện tại vị trí xây dựng.

- Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất;

- Hàng rào hình thức thoáng, nhẹ, mỹ quan ưu tiên sử dụng bồn hoa, hàng rào cây bụi để ngăn cách ranh giới xây dựng công trình với đường giao thông;

- Màu sắc kiến trúc: Ưu tiên sử dụng phối hợp các gam màu nóng lạnh làm tôn hoạt động thương mại sôi động... Sử dụng màu sắc tươi sáng cho công trình, hạn chế các mảng màu tối, màu gây chói;

- Vật liệu xây dựng kết cấu công trình được xây bằng bê tông cốt thép, gạch và các vật liệu bền chắc đảm bảo chống chịu khi mưa bão xảy ra, đồng thời, vận dụng một cách linh hoạt các giải pháp kỹ thuật cũng như sử dụng vật liệu sao cho phù hợp với điều kiện của địa phương mà không làm thay đổi tổng thể hình thức kiến trúc chung.

2.4. Quy định đối với đất cây xanh sử dụng hạn chế

- Các lô đất ký hiệu CXHC.01 – CXHC.02 tầng cao tối đa 3 tầng;
- Tầng 1 cao 3,9m, các tầng còn lại cao 3,3m.
- Cốt nền xây dựng công trình cao 0,2m so với vỉa hè hoàn thiện tại vị trí xây dựng.

- Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất;

- Hàng rào hình thức thoáng, nhẹ, mỹ quan ưu tiên sử dụng bồn hoa, hàng rào cây bụi để ngăn cách ranh giới xây dựng công trình với đường giao thông;

- Màu sắc kiến trúc: Ưu tiên sử dụng màu sắc tươi sáng cho công trình, hạn chế các mảng màu tối, màu gây chói;

- Vật liệu xây dựng kết cấu công trình được xây bằng bê tông cốt thép, gạch và các vật liệu bền chắc đảm bảo chống chịu khi mưa bão xảy ra, đồng thời, vận dụng một cách linh hoạt các giải pháp kỹ thuật cũng như sử dụng vật liệu sao cho phù hợp với điều kiện của địa phương mà không làm thay đổi tổng thể hình thức kiến trúc chung.

2.5. Bãi đỗ xe

- Lô đất ký hiệu BDX.01 – BDX.04 tăng cao tối đa 3 tầng;
- Tầng 1 cao 3,9m, các tầng còn lại cao 3,3m.
- Cốt nền xây dựng công trình cao 0,2m so với vỉa hè hoàn thiện tại vị trí xây dựng.
- Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất;
- Không bố trí hàng rào, sử dụng các bồn hoa để ngăn cách tuy nhiên phải bố trí theo hướng mở dễ tiếp cận.
- Màu sắc kiến trúc: Sử dụng màu sắc tươi sáng cho công trình, hạn chế các mảng màu tối, màu gây chói, màu sắc hài hòa với khu vực xung quanh;
- Vật liệu xây dựng kết cấu công trình được xây bằng bê tông cốt thép, gạch và các vật liệu bền chắc đảm bảo chống chịu khi mưa bão xảy ra, đồng thời, vận dụng một cách linh hoạt các giải pháp kỹ thuật cũng như sử dụng vật liệu sao cho phù hợp với điều kiện của địa phương mà không làm thay đổi tổng thể hình thức kiến trúc chung.

Điều 5. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đến từng tuyến đường cấp nội bộ; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm

1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đến từng tuyến đường cấp nội bộ.

1.1. Khái niệm

- Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ): Là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.
- Chỉ giới xây dựng (CGXD): Là đường giới hạn tối thiểu cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất. Khuyến khích công trình có khoảng lùi lớn hơn so với quy định, đồng thời đảm bảo đồng bộ khoảng lùi đối với dãy nhà liền kề trên cùng một dãy phố, đoạn phố.
- Khoảng lùi: Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

1.2. Quy định chỉ giới xây dựng đối với từng công trình

a) Công trình nhà ở liền kề:

- Mặt tiền thửa đất: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Cạnh phía sau của thửa đất: Chỉ giới xây dựng lùi 2,0m tính từ ranh giới thửa đất.

- Các cạnh còn lại: Đối với các thửa có cạnh bên không tiếp giáp với mặt đường, chỉ giới xây dựng trùng với ranh giới của thửa đất; đối với các thửa có cạnh bên tiếp giáp với mặt đường, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Mật độ xây dựng tối đa 90,0%.

b) Công trình nhà ở biệt thự:

- Lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của tất cả các mặt tiếp giáp với đường giao thông; các mặt còn lại của lô đất chỉ giới xây dựng trùng với ranh giới của thửa đất.

- Tường rào, cổng được phép bố trí trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.

c) Công trình giáo dục:

- Lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của tất cả các mặt tiếp giáp với đường giao thông; các mặt còn lại của lô đất lùi 3,0m so với ranh giới lô đất, đồng thời đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng và các quy định tại QCVN 01: 2021/BXD.

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.

d) Công trình thể dục thể thao:

- Chỉ giới xây dựng: Lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của tất cả các mặt tiếp giáp với đường giao thông.

- Mật độ xây dựng tối đa 5%.

e) Công trình cây xanh sử dụng công cộng:

- Đối với các lô đất cây xanh ký hiệu CXCC11, CXCC.29, CXCC32, CXCC.40, CXCC.41 lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của tất cả các mặt tiếp giáp đường giao thông. Các lô đất cây xanh ký hiệu từ CXCC.01 đến CXCC.08, CXCC.16, CXCC.17 lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ ở các mặt tiếp giáp đường giao thông và bãi đỗ xe, các mặt còn lại chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Các lô đất cây xanh công cộng còn lại không quy định khoảng lùi và được phép bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Mật độ xây dựng tối đa 5%.

f) Công trình dịch vụ:

- Lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của tất cả các mặt tiếp giáp đường giao thông, đồng thời đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng.

- Mật độ xây dựng 40-50%.

g) Công trình cây xanh sử dụng hạn chế:

- Lùi tối thiểu 6,0m tại tất cả các mặt của lô đất, đồng thời đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy.

- Mật độ xây dựng 25%.

h) Bãi đỗ xe

- Chỉ giới xây dựng: Lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ tại các mặt tiếp giáp các tuyến đường, các mặt còn lại chỉ giới xây dựng lùi 3,0m so với ranh giới lô đất đồng thời đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy.

- Mật độ xây dựng tối đa 20%.

1.3. Các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với các tuyến đường

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật như thoát nước, cấp nước, cấp điện hạ thế đều chôn ngầm dưới vỉa hè đường.

- Giải pháp thiết kế các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật cần tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

- Đường dây, đường ống được bố trí trên hè theo thứ tự như sau: Đèn chiếu sáng, cây bóng mát, cống thoát nước mưa, đường dây điện trung thế, đường dây hạ thế, cống thoát nước thải, ống cấp nước, cáp viễn thông.

- Ở khu vực có đường ống giao nhau thì đường ống đặt theo thứ tự từ trên xuống: Thông tin, chiếu sáng, cấp nước, cấp điện, cống thoát nước mưa, tùy từng vị trí thực tế để xử lý cho phù hợp.

- Các đầu nối của các hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được xác định rõ trong hồ sơ thiết kế cơ sở các hệ thống kỹ thuật hạ tầng.

- Quá trình thi công phải lập hồ sơ hoàn công để xác định vị trí tuyến mương, ống và đường dây để quản lý sau này.

- Mọi hoạt động đào lắp vỉa hè để đầu nối, sửa chữa phải được sự đồng ý và giám sát của chủ đầu tư (hoặc đơn vị quản lý Hạ tầng).

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm thực hiện phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Phạm vi bảo vệ các công trình ngầm (Mương thoát nước, đường ống cấp nước, đường dây điện hạ thế) là vỉa hè các tuyến đường giao thông.

Điều 6. Danh mục và quy định về bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan (Không có)

Điều 7. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường

1. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về yêu cầu theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường

- Lập kế hoạch quản lý và bảo vệ môi trường trên cơ sở chương trình quản lý môi trường trong báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Bố trí nhân sự phụ trách về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường để kiểm tra, giám sát nhà thầu thực hiện kế hoạch quản lý và bảo vệ môi trường và các quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng.

- Trên cơ sở các biện pháp bảo vệ môi trường đã được phê duyệt trong báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được cấp có thẩm quyền xác nhận, chủ dự án có trách nhiệm bố trí đầy đủ kinh phí để thực hiện kế hoạch quản lý và bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng và trong giai đoạn vận hành.

2. Biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường

- Dự án thực hiện đồng bộ các biện pháp bảo vệ môi trường trong cả quá trình thi công và vận hành. Trong giai đoạn thi công, áp dụng các biện pháp kiểm soát bụi, tiếng ồn, nước thải và chất thải rắn, đồng thời bảo vệ tài nguyên thiên nhiên và hệ sinh thái tại khu vực. Khi đi vào vận hành, dự án xây dựng hệ thống xử lý chất thải đạt chuẩn, giám sát môi trường định kỳ, sử dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu khí thải, đảm bảo duy trì cảnh quan và môi trường bền vững theo đúng quy định pháp luật.

Chương III XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 8. Xử lý vi phạm

Việc đầu tư thực hiện dự án, xây dựng nhà ở, khai thác và sử dụng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải tuân theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ theo các quy định hiện hành và các quy định cụ thể trong Quy định quản lý này. Tổ chức hoặc cá nhân nào vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Quy định quản lý này gồm 04 chương và 9 Điều, có hiệu lực trong khuôn khổ đồ án Quy hoạch chi tiết và kể từ ngày ký ban hành.

2. Các cơ quan có liên quan của UBND phường Tam Sơn, UBND tỉnh Bắc Ninh phối hợp với Nhà đầu tư các dự án trong khu vực có trách nhiệm giám sát việc thực hiện các quy định trong Quy định quản lý này.

3. Mọi tổ chức, cá nhân sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập quy hoạch phải chấp hành các quy định trong Quy định quản lý này.

4. Các cơ quan có liên quan của UBND phường Tam Sơn, UBND tỉnh Bắc Ninh, Nhà đầu tư các dự án và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện quy định này.

5. Trong quá trình thực hiện nếu có gì phát sinh vướng mắc, các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Ủy ban nhân dân phường Tam Sơn để được xem xét, hướng dẫn giải quyết./.