

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại phường Hương Mạc, phường Phù Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh)

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHÙ KHÊ

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 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 367/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Phân khu số 8 (Châu Khê – Phù Khê – Hương Mạc – Đồng Kỵ - Đồng Nguyên – Trang Hạ, thành phố Từ Sơn);

Căn cứ Quyết định số 92/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 tại phường Hương Mạc, phường Phù Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 895/QĐ-UBND ngày 26/05/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt kết quả chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại phường Hương Mạc, phường Phù Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 04/8/2025 của UBND phường Phù Khê về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại phường Hương Mạc, phường Phù Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh);

Xét Tờ trình số 1335/2025/TTr-TASECOLAND ngày 22/9/2025 của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Taseco về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại phường Hương Mạc, phường Phù Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh);

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Báo cáo thẩm định số 08/BCTĐ-KTHT&ĐT ngày 29/9/2025 về việc Báo cáo thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại phường Hương Mạc, phường Phù Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại phường Hương Mạc, phường Phù Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh), với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại phường Hương Mạc, phường Phù Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh).

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Taseco (Đại diện liên danh Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Taseco và Công ty cổ phần HNG Holdings).

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 Phân khu số 8 (Châu Khê – Phù Khê – Hương Mạc – Đồng Kỵ - Đồng Nguyên – Trang Hạ, thành phố Từ Sơn) đã được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 23/7/2024.

- 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 thị phát triển mới đồng bộ về 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 Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh có ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp đường tỉnh 277 (ĐT.277);
- + Phía Tây và phía Nam giáp với kênh nước theo quy hoạch phân khu;
- + Phía Bắc giáp đường quy hoạch đường tỉnh 277B (ĐT.277B).

3.4. Quy mô:

- Quy mô diện tích: Khoảng 30,47 ha.
- Quy mô dân số: Khoảng 7.302 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 06 chức năng sử dụng đất chính:

+ Đất nhà ở (Đất nhà ở liền kề, đất nhà ở biệt thự, đất nhà chung cư (nhà ở xã hội), đất nhà chung cư hỗn hợp);

+ Đất công trình hạ tầng xã hội (Đất văn hóa, đất y tế, đất giáo dục (trường mầm non), đất thể dục thể thao, đất cây xanh sử dụng công cộng, thương mại dịch vụ)

+ Đất đường giao thông;

+ Đất bãi đỗ xe;

+ Đất an ninh (Trụ sở PCCC, nhà thường trực công an,...)

+ Hồ nước.

- Các khu chức năng cụ thể:

+ Khu nhà ở thấp tầng: Gồm nhà ở liền kề có tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 85%; nhà ở biệt thự có số tầng cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 65%;

+ Khu nhà ở chung cư (nhà ở xã hội) có tầng cao tối đa là 12 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 37%;

+ Khu nhà chung cư hỗn hợp có tầng cao tối đa là 20 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 60%;

+ Công trình giáo dục (trường mầm non) có tầng cao tối đa là 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%;

+ Công trình nhà văn hóa có tầng cao tối đa là 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 40%;

+ Công trình y tế có tầng cao tối đa là 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 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 đơn vị ở được bố trí cây xanh vườn hoa tập chung và xung quanh các khu ở nhằm tăng cường diện tích cây xanh, nâng cao cảnh quan khu vực, đáp ứng nhu cầu ở, vui chơi giải trí. Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng.

+ Cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng đô thị được bố trí phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 phân khu số 8 được duyệt có mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng;

+ Công trình thương mại dịch vụ có chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%;

+ Khu vực bãi đỗ xe tập trung được quy hoạch nằm gần các nhóm nhà ở, đảm bảo thuận tiện tiếp cận với các ô đất hạ tầng xã hội như: TDTT, cây xanh...;

- 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 đường, cốt xây dựng trên hè phố 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 điểm nhấn, công trình yêu cầu thi tuyển phương án kiến trúc.

Bảng tổng hợp chức năng sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	Dân số	Tỷ lệ	Chỉ tiêu tối thiểu theo QCVN 01:2021 BXD
			(m ²)	(người)	%	
1	Đất nhà ở		116.408,3	7.302	38,2	
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK	44.584,3	1.636		
1.2	Đất nhà ở biệt thự	BT	44.506,3	824		
1.3	Đất nhà chung cư (Nhà ở xã hội)	NOXH	23.597,0	4.042		
1.4	Đất nhà chung cư hỗn hợp	HHOCT	3.720,7	800		
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		45.233,4		14,8	
2.1	Đất văn hoá	VH	1.238,0			500m ² /c. trình
2.2	Đất y tế	YT	844,0			500m ² /trạm
2.3	Đất giáo dục		4.437,0			4.381,2m ²
2.3.1	Trường mầm non	MG	4.437,0			4.381,2m ²
2.4	Đất thể dục thể thao (sân chơi, sân luyện tập...)	TDTT	7.374,1			7.302m ²
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	29.276,2			29.208m ²
4	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	2.064,1			2.000m ²
5	Đất đường giao thông		127.784,9		41,9	18%
6	Bãi đỗ xe	BĐX	6.324,5		2,1	
7	Đất an ninh (Trụ sở PCCC, nhà thường trực công an,...)	PCCC	871,9		0,3	
8	Hồ nước	MN	8.137,1		2,7	
Tổng			304.760,1	7.302	100,0	

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống đường dây, đường ống đi ngầm, phù hợp và tuân thủ quy hoạch phân khu được duyệt.

5.1. Hệ thống giao thông:

a. Đường giao thông quanh dự án:

Giao thông đối ngoại không nằm trong ranh giới quy hoạch, gồm các tuyến đường có mặt cắt A-A; 1-1 và mặt cắt 2-2:

- Đường tỉnh ĐT.277B (mặt cắt A-A) mặt cắt ngang rộng 56,0m 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 tiếp giáp phía Nam ranh giới lập quy hoạch (mặt cắt 1-1): mặt cắt ngang rộng 42,5m bao gồm: Dải phân cách giữa rộng 28m (Kênh nước rộng khoảng 20m, hè rộng 2x4,0m); lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè phải bên rộng 4,0m.

- Đường tỉnh ĐT.277 (mặt cắt 2-2) mặt cắt ngang rộng 35,0m bao gồm: Dải phân cách giữa ở giữa rộng 4,5m (có quy hoạch đường sắt); lòng đường chính rộng 2x10,5m; vỉa hè 2 bên rộng 2x4,75m.

b. Đường giao thông chính khu vực

- Mặt cắt 4-4 (tuyến D1) đường có lộ giới 28,0m bao gồm; mặt đường xe chạy: 7,5x2m; hè đường mỗi bên 6,5m;

- Mặt cắt 5B-5B (tuyến N5, D4) đường có lộ giới 25,0m bao gồm; mặt đường xe chạy 15,0m; hè đường mỗi bên 5,0m;

c. Đường giao thông phân khu vực

- Mặt cắt 5A-5A (tuyến N11) đường có lộ giới 27,0m bao gồm; mặt đường xe chạy: 7,5x2m; dải phân cách giữa 2,0m; hè đường mỗi bên 5,0m;

- Mặt cắt 6-6 (tuyến D2) đường có lộ giới 18,5m bao gồm; mặt đường xe chạy 10,5m; hè đường mỗi bên 4,0m;

- Mặt cắt 7A-7A (các tuyến: D2.1; N1; N4; N12) đường có lộ giới 15,5m bao gồm; lòng đường rộng 7,5m; hè đường mỗi bên rộng 4,0 m;

- Mặt cắt 8-8 (tuyến 13) đường có lộ giới 14,5m gồm; mặt đường xe chạy 10,5m; hè trái 4,0 m;

- Mặt cắt 9-9 (tuyến đường gom của ĐT.277) đường có lộ giới 12,5m bao gồm; mặt đường xe chạy 7,5m; hè trái 5,0 m;

d. Đường giao thông nội bộ nhóm nhà ở

- Mặt cắt 3-3 (tuyến N9) đường có lộ giới 30,0m bao gồm; mặt đường xe chạy: 7,5x2m; dải phân cách giữa 5,0m; hè đường mỗi bên 5,0m;

- Mặt cắt 7B-7B (các tuyến: N2; N3; N6; N7; N8; N9; N10; D3; D5; D6; D7; D8; D9; D11) đường có lộ giới 15,5m bao gồm; lòng đường rộng 7,5m; hè đường mỗi bên rộng 4,0 m.

h. Chỉ giới xây dựng

- Khu nhà ở liền kề: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Khu nhà ở biệt thự: Lùi tối thiểu 2,0m 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.

- Đất nhà chung cư hỗn hợp, nhà chung cư (nhà ở xã hội): Khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 6m.

- Công trình giáo dục, y tế, văn hóa, an ninh (Trụ sở PCCC, nhà thường trực công an,...): Lùi tối thiểu 3,0m 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.

- Khu cây xanh sử dụng công cộng và thể dục thể thao: Đối với các lô đất cây xanh ký hiệu TDDT, CX12, CX21 lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của tất cả các mặt tiếp giáp; Các lô đất cây xanh công cộng không quy định khoảng lùi. Được phép bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong các khu vực cây xanh công cộng và thể dục thể thao.

- Công trình thương mại dịch vụ (TMDV): Lùi tối thiểu 3,0m 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.

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 khớp nối về hạ tầng quanh dự án.

- 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 $0,05m \div 0,1m$. Độ dốc san nền thiết kế $i \geq 0,004$, 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 kiến trúc cảnh quan.

- Thiết kế quy hoạch chiều cao được thể hiện bởi cao độ tim đường, chiều dài, độ dốc các tuyến đường giao thông. Cao độ các ô đất san nền được vượt nối với cao độ xác định tại mép vỉa hè (chỉ giới đường đỏ) của các tuyến đường giao thông trong dự án.

- Cao độ mặt tại tim đường cao nhất +6,10m. Cao độ mặt tại tim đường thấp nhất +5,50m. Các vị trí tại nút giao, chuyển tiếp vào các công trình sẽ được vượt nối và kết hợp với phương án thiết kế thoát nước ở giai đoạn sau.

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 tròn kết hợp cống hộp bê tông cốt thép với khẩu độ cống là: D300, D600, D800, D1000; Cống hộp BxH=(1,5x1,5)m; BxH=(2,0x2,0)m và cống hộp đôi BxHxN = (2,5x2,0)x2m.

- Dọc theo các tuyến cống xây dựng các hố ga kiểm tra kết hợp thu nước. Khoảng cách các hố ga trung bình khoảng 30m. Vị trí, khoảng cách các ga sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án và thiết kế bản vẽ thi công đảm bảo theo các quy định hiện hành.

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 sạch HDPE D280 hoàn trả độc lập trên đường Phố Me, hướng tuyến từ Khu phố Hương Mạc sang Khu phố Mai Động, bảo đảm duy trì cấp nước an toàn, liên tục trong suốt quá trình thi công và vận

hành. Giai đoạn dài hạn: Khi đường ống D450 trên đường ĐT.277 được xây dựng, nguồn nước cấp sẽ được lấy từ đường D450 theo giai đoạn QHPK số 8.

- 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 2.040 m³/ngày đêm. (tính toán cả khi có đám cháy xảy ra).

5.5. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn điện: Lấy từ lưới điện trung thế hiện trạng nằm ngoài ranh giới dự án.

- Tổng công suất khoảng 9.865.90 KVA. Dự kiến xây dựng mới 12 trạm biến áp - 35(22)/0,4kV. Trong đó 03 trạm biến áp cấp điện cho các bãi đỗ xe sẽ được thực hiện sau, đồng bộ với nhu cầu sạc điện của khu vực.

- Hoàn trả tuyến đường dây 35kV chạy qua dự án bằng tuyến cáp trung thế 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 cáp kỹ thuật tại những vị trí thích hợp đảm bảo xử lý giao cắt và tổng hợp các đường dây đường ống theo quy định hiện hành.

- Đường giao thông được chiếu sáng bằng các cột đèn đặt trên hè phố; 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 tạm thời tại bãi đỗ xe 03 (BDX-03) có công suất 1.300m³/ngđ ở phía Nam dự án, sau khi xử lý đạt yêu cầu theo quy định, xả vào cống hoàn trả thoát nước BxHxN = (2,5x2,0)x2m phía Nam khu vực quy hoạch. Khi trạm xử lý nước thải tập trung của phân khu hoạt động, trạm xử lý khu vực quy hoạch chuyển thành trạm bơm, bơm nước thải đầu nổi theo quy hoạch phân khu đã được phê 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 phía sau khoảng cây xanh giữa hai dãy nhà, 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 một số vị trí đặc biệt cần đặt ga thăm để thu nước thải. Những đoạn cống qua đường cần được thiết kế đảm bảo tải trọng xe chạy và các yêu cầu an toàn khác.

- + 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 tạm của dự án.

+ Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các giếng thoát nước thải có khoảng cách trung bình khoảng từ 20-30m/ga để thuận tiện cho việc thu gom và quản lý vận hành mạng lưới thoát nước thải.

b. Quy hoạch quản lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn chất thải rắn thải sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày.
- Tổng lượng rác tối đa trong dự án khoảng 10,5 tấn/ngày.
- Chất thải rắn sẽ được phân loại tại nguồn và được thu gom hằng ngày đến điểm tập trung chất thải rắn sau đó được vận chuyển bằng xe chuyên dụng đến các khu xử lý chất thải rắn theo quy định.

5.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- 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: 3.763 thuê bao.
- Bố trí ống chờ thông tin liên lạc: Xây dựng hệ thống hạ tầng thông tin liên lạc đồng bộ, hiện đại đi trong cống/ hào cáp, đảm bảo mỹ quan đô thị.

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 tại phường Hương Mạc, phường Phù Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh).

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 cổ phần đầu tư bất động sản Taseco (Đại diện liên danh Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Taseco và Công ty cổ phần HNG Holdings). có trách nhiệm phối hợp cùng với các phòng, ban chuyên môn UBND phường Phù Khê 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 tại phường Hương Mạc, phường Phù Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh), 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 cổ phần đầu tư bất động sản Taseco (Đại diện liên danh Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Taseco và Công ty cổ phần HNG Holdings) có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu và bàn giao cho UBND phường Phù Khê 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 tại phường Hương Mạc, phường Phù Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh).

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; Liên danh Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Taseco và Công ty cổ phần HNG Holdings; Công ty cổ phần phát triển đô thị bền vững Việt Nam 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, PCT UBND phường;
- Các cơ quan, đơn vị liên quan (p/h t/h);
- Lưu: VT; phòng KT, HT&ĐT, Đnd.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Công Kiên