

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

**Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới, thương mại dịch vụ - Tiểu khu 65.1
tại phường Tam Sơn, Phù Khê, Đông Nguyên, tỉnh Bắc Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024.

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 về việc ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07:2023/BXD về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: Số 1589/QĐ-TTg ngày 8/12/2023 về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2039, tầm nhìn đến năm 2050; số 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2023 về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 637/QĐ-UBND ngày 19/8/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 389/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu vực Tam Sơn - Tương Giang, thành phố Từ Sơn (Phân khu số 7); số 367/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 8 (Châu Khê - Phù Khê - Hương Mạc - Đông Kỵ - Đông Nguyên - Trang Hạ, thành phố Từ Sơn); số 234/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án ĐTXD Khu đô thị mới, thương mại dịch vụ - Tiểu khu 65.1 tại phường Hương Mạc, Tam Sơn, Đông Kỵ, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh; số 1143/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án ĐTXD

Khu đô thị mới, thương mại dịch vụ - Tiểu khu 65.1 tại phường Hương Mạc, Tam Sơn, Đông Kỵ, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Xét Báo cáo thẩm định của Sở Xây dựng số 176/BCTĐ-SXD ngày 27/10/2025; Tờ trình số 1523/2025/TTr-TASECOLAND ngày 15/10/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco về việc đề nghị thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (viết tắt là QHCT) Dự án đầu tư xây dựng (viết tắt là ĐTXD) Khu đô thị mới, thương mại dịch vụ - Tiểu khu 65.1 tại phường Hương Mạc, Tam Sơn, Đông Kỵ, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Tam Sơn, Phù Khê, Đông Nguyên, tỉnh Bắc Ninh) (viết tắt là Khu đô thị mới, thương mại dịch vụ - Tiểu khu 65.1).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ QHCT Khu đô thị mới, thương mại dịch vụ - Tiểu khu 65.1 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Sự cần thiết lập quy hoạch

Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt định hướng phát triển theo tiêu chí đô thị loại I. Mục tiêu xây dựng và phát triển đô thị Bắc Ninh trở thành thành phố văn hóa, sinh thái, đô thị thông minh, hướng tới kinh tế tri thức. Hình thành trung tâm chính trị - hành chính, kinh tế, văn hóa, khoa học công nghệ, y tế, giáo dục - đào tạo của tỉnh Bắc Ninh; trở thành trung tâm phát triển trọng điểm, đầu mối giao thông quan trọng của vùng Thủ đô, vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ.

Trên cơ sở đó, Quy hoạch phân khu số 7 và phân khu số 8 đã cụ thể hóa những định hướng của Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh; khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật. Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc ranh giới của Quy hoạch phân khu số 7 và phân khu số 8. Việc lập QHCT Khu đô thị mới, thương mại dịch vụ - Tiểu khu 65.1 để cụ thể quy hoạch cấp trên là cần thiết.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch tại các phường: Phù Khê, Tam Sơn, Đông Nguyên, tỉnh Bắc Ninh.

b) Phạm vi ranh giới lập quy hoạch: Phía Bắc giáp đất nông nghiệp hiện trạng; phía Tây Nam giáp đường tỉnh 277 (ĐT.277); phía Đông giáp ĐT.295; phía Nam giáp Trung tâm đào tạo và sát hạch lái xe Bắc Hà, Trường cao đẳng công nghệ Bắc Hà và Khu đô thị và dịch vụ Từ Sơn (do Công ty TNHH xây dựng đường 295B đang ĐTXD); phía Tây giáp đê sông Ngũ Huyện Khê.

c) Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch

- Quy mô diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 62,6 ha.

- Quy mô dân số dự kiến khoảng: Khoảng 5.180 người.

(Quy mô diện tích, ranh giới, dân số sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập QHCT, đảm bảo phù hợp Quy hoạch phân khu số 07 và phân khu số

08 được duyệt, QCVN 01:2021/BXD và các quy định pháp luật hiện hành).

3. Tính chất, chức năng

a) Tính chất: Là khu đô thị và thương mại dịch vụ phát triển mới đồng bộ về hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hiện đại chất lượng cao, gắn liền với không gian xanh - hành lang sinh thái dọc sông Ngũ Huyện Khê.

b) Cơ cấu chức năng: Khu vực lập quy hoạch dự kiến các chức năng gồm: Khu nhà ở mới (các loại hình nhà ở thấp tầng...); Khu hỗn hợp có ở và dịch vụ (chung cư hỗn hợp cao tầng...); Khu đất thương mại dịch vụ; Khu công trình công cộng (văn hóa, giáo dục, y tế...); Khu đất cơ quan; Khu cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao (sân chơi, sân luyện tập), công viên, vườn hoa....; Khu đất cây xanh cách ly; Giao thông và hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, bãi đỗ xe.....).

(Các chức năng đô thị sẽ được cụ thể hoá, chính xác trong quá trình lập QHCT đảm bảo phù hợp QCVN 01:2021/BXD, Quy hoạch phân khu số 7 và phân khu số 8 được phê duyệt).

4. Dự kiến các chỉ tiêu phát triển

a) Chỉ tiêu sử dụng đất của các khu chức năng tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD và Quy hoạch phân khu số 7 và phân khu số 8 được phê duyệt:

- Đất cây xanh đơn vị ở: $\geq 2m^2$ người

(Diện tích sử dụng đất của các khu chức năng sẽ được xác định chính xác, cụ thể trong quá trình lập QHCT cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất thực tế)

b) Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao công trình:

- Khu nhà ở thấp tầng (Nhà liền kề, nhà phố thương mại và biệt thự...): Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%. Tầng cao tối đa 7 tầng;

- Khu hỗn hợp có ở và dịch vụ (chung cư hỗn hợp cao tầng...): Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%. Tầng cao tối đa 25 tầng. (Tùy theo tính chất, chức năng của từng hạng mục công trình, mật độ xây dựng, tầng cao công trình sẽ được quy định cụ thể trong quá trình lập QHCT cho phù hợp);

- Khu đất thương mại dịch vụ: Mật độ xây dựng tối đa 60%. Tầng cao tối đa 7 tầng;

- Khu đất công trình công cộng (văn hóa, giáo dục, y tế...): Mật độ xây dựng gộp tối đa 40%. Tầng cao tối đa 5 tầng;

- Khu đất cơ quan: Mật độ xây dựng gộp tối đa 40%. Tầng cao tối đa 7 tầng;

- Khu đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị): Mật độ xây dựng gộp tối đa 5%. Tầng cao tối đa 1 tầng.

- Khu đất bãi đỗ xe: Mật độ xây dựng gộp tối đa 20%. Tầng cao tối đa: 3 tầng.

(Mật độ xây dựng, tầng cao công trình sẽ được quy định cụ thể trong quá trình lập QHCT cho phù hợp, đảm bảo quy hoạch phân khu được phê duyệt, QCVN 01:2021/BXD, tiêu chuẩn hiện hành).

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Dự kiến như sau:

A. Chỉ tiêu công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở					
TT	Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Giáo dục				
1	Trường mầm non	Cháu/1 000 người	50	m²/1 cháu	12
2	Trường tiểu học	Học sinh /1 000 người	65	m²/1 học sinh	10
3	Trường trung học cơ sở	Học sinh /1 000 người	55	m²/1 học sinh	10
II	Y tế				
1	Trạm y tế	trạm	1	m²/trạm	500
III	Văn hóa - Thể dục thể thao				
1	Sân chơi			m²/người	0,5
2	Sân luyện tập			m²/người	0,5
				ha/công trình	0,3
3	Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m²/công trình	5 000
IV	Thương mại				
1	Thương mại - dịch vụ (chợ - nếu có)	công trình	1	m²/công trình	2 000
B. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật					
TT	Hạ tầng kỹ thuật	Đơn vị		Chỉ tiêu	
1	Giao thông				
1.1	Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường phân khu vực)	%		≥18	
2	Cấp nước				
2.1	Cấp nước sinh hoạt, du lịch (Qsh)	Lít /người.ngày		≥140	
2.2	Nước cho công cộng, dịch vụ	Lít /m² sàn/ngày đêm		≥2	
2.3	Trường mầm non	Lít/cháu/ngày đêm		≥75	
2.4	Trường tiểu học Trường trung học cơ sở	Lít/cháu/ngày đêm		≥15	
2.5	Rửa đường	Lít/m²/ ngày đêm		≥0,4	
2.6	Tưới cây	Lít/m²/ ngày đêm		≥3	
2.7	Cấp nước cứu hoả			Theo QCVN 06:2022/BXD	
3	Thoát nước thải				
3.1	Thoát nước thải sinh hoạt	% nước cấp		100	
4	Chất thải rắn				
4.1	Lượng thải rắn phát sinh	Kg/người/ngày		≥1,3	
5	Cấp điện				
5.1	Cấp điện sinh hoạt phụ tải	W/người		≥500	

5.2	Cấp điện công trình công cộng, TMDV	W/m ² sàn	≥50
5.3	Cấp điện trường mầm non	kW/cháu	≥0,2
5.4	Cấp điện trường tiểu học, trường trung học cơ sở	kW/học sinh	≥0,15
6	Hạ tầng viễn thông thụ động		
6.1	Công trình công cộng dịch vụ, trường học	Thuê bao/100m ² sàn	≥1
6.2	Biệt thự, nhà liền kề	Thuê bao/hộ	≥2

(Ghi chú: Các chỉ tiêu khác sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu phù hợp với từng chức năng sử dụng đất tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.).

5. Các nội dung yêu cầu nghiên cứu quy hoạch

a) Yêu cầu về công tác điều tra

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật khu vực dự án.

b) Yêu cầu quy hoạch kiến trúc:

- Khớp nối quy hoạch với các dự án đã và đang triển khai trong khu vực, đảm bảo đồng bộ về quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực. Tổ chức không gian kiến trúc đảm bảo các yếu tố thẩm mỹ, hiện đại, hài hòa với khu vực xung quanh, đặc biệt là kết nối không gian phù hợp, đảm bảo phù hợp QCVN 01: 2021/BXD và các quy định khác của pháp luật.

- Căn cứ vào tổ chức không gian kiến trúc và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất với quy mô dân số phù hợp để xác định cơ cấu sử dụng đất hợp lý. Các chức năng sử dụng đất chính gồm: Đất ở, đất ở hỗn hợp cao tầng, đất cơ quan, đất thương mại dịch vụ, đất giáo dục, y tế, văn hóa, đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước, đất cây xanh cách ly, đất thể dục thể thao (sân chơi, sân luyện tập), đất hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe, giao thông...), đảm bảo các chỉ tiêu theo QCVN 01: 2021/BXD và các quy định hiện hành.

- Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường phù hợp với QCVN 01: 2021/BXD và Quy hoạch phân khu số 7 và phân khu số 8 được phê duyệt.

- **Đối với các tòa nhà cao tầng:** Xác định, tính toán khoảng lùi đối với các tòa nhà cao tầng phù hợp, khuyến khích áp dụng tốt hơn giới hạn tối thiểu theo quy chuẩn xây dựng để đảm bảo sử dụng có hiệu quả, tạo không gian cảnh quan đô thị.

c) Yêu cầu Thiết kế đô thị và Quy định quản lý

- Thiết kế đô thị (tuân thủ thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn).

- Quy định quản lý: Đề xuất Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch làm cơ sở để lập dự án ĐTXD theo đúng quy định và làm cơ sở pháp lý để quản lý theo quy hoạch

xây dựng.

d) Yêu cầu Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Các yêu cầu về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí trên mạng lưới đường cấp nội bộ, khảo sát, đánh giá hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng xung quanh để khớp nối cho phù hợp. Cụ thể bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất.
- Xác định mạng lưới đường giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), tính toán các chỉ tiêu giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các đồ án quy hoạch chuyên ngành về vị trí, quy mô, bến bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) nếu có để đảm bảo phục vụ nhu cầu giao thông khu vực.
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình trạm bơm nước; bể chứa, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;
- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;
- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.
- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm “các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng... (nếu có)”.
- **Xác định**, tính toán xây dựng các “kho thấm” tự nhiên của đô thị như hồ, ao, kênh rạch, vật liệu có tính thấm cao làm tăng khả năng tự điều tiết nước mưa, thoát nước mặt.

e) Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường: Đánh giá hiện trạng môi trường, chất thải rắn, nước thải, khí thải...; phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường. Đề xuất các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch; đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

f) Các dự án ưu tiên đầu tư: Tập trung nguồn lực để ĐTXD đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình, tạo điều kiện sớm thúc đẩy phát triển đô thị trong khu vực nghiên cứu, phù hợp với quy hoạch ngắn hạn và lâu dài.

g) Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

6. Hồ sơ sản phẩm và chi phí lập quy hoạch

- Hồ sơ sản phẩm đồ án theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Chi phí lập quy hoạch thực hiện theo Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày

30/06/2025 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

7. Tổ chức thực hiện

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.
- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Bắc Ninh.
- Tiến độ thực hiện: Thời gian lập QHCT không quá 6 tháng kể từ ngày nhiệm vụ QHCT được phê duyệt.

Điều 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco căn cứ Nhiệm vụ QHCT được phê duyệt tại Quyết định này tổ chức lập QHCT theo các quy định hiện hành.

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

Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh; các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; UBND các phường Tam Sơn, Phù Khê, Đồng Nguyên; Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco và các tổ chức, cơ quan có liên quan căn cứ quyết định thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: LĐVP, KTN, KTTH, THĐT;
- Lưu: VT, KTN.

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

Phạm Văn Thịnh