

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới sinh thái, nghỉ dưỡng và dịch vụ giải trí tại xã Liên Bảo, xã Hoàn Sơn, huyện Tiên Du (nay là xã Liên Bảo, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh), tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ về việc 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 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 Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045 (QHC đô thị Bắc Ninh);

Căn cứ các Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của UBND tỉnh về việc Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Lim mở rộng, huyện Tiên Du (Phân khu số 12);

Căn cứ các Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Bắc Ninh về việc Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu vực Liên Bảo-Hoàn Sơn-Hiên Vân-Việt Đoàn-Phật Tích-Cảnh Hưng-Minh Đạo (Phân khu số 11);

Xét Báo cáo thẩm định số 146/BCTĐ-SXD ngày 14/10/2025 của Sở Xây dựng về Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới sinh thái, nghỉ dưỡng và dịch vụ giải trí tại xã Liên Bảo, xã Hoàn Sơn, huyện Tiên Du (nay là xã Liên Bảo, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh), tỷ lệ 1/500.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới sinh thái, nghỉ dưỡng và dịch vụ giải trí tại xã Liên Bảo, xã Hoàn Sơn, huyện Tiên Du (nay là xã Liên Bảo, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh), tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu

như sau:

1. Sự cần thiết lập Quy hoạch chi tiết:

Đề án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045 đã 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, Đề án quy hoạch Phân khu số 11 và Phân khu số 12 đã cụ thể hóa những định hướng của đề án Đề 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 nằm trên ranh giới của quy hoạch Phân khu số 11 và Phân khu số 12, vị trí cửa ngõ phía Tây của Bắc Ninh kết nối với Hà Nội. Để cụ thể hóa các đề án cấp trên, khớp nối cơ sở hạ tầng của các Đề án quy hoạch Phân khu số 11 và Phân khu số 12, hình thành một điểm đến hấp dẫn, hình ảnh bộ mặt của Bắc Ninh thì việc lập quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới sinh thái, nghỉ dưỡng và dịch vụ giải trí tại xã Liên Bảo, xã Hoàn Sơn, huyện Tiên Du (nay là xã Liên Bảo, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh), tỷ lệ 1/500 là cần thiết để cụ thể hóa với các định hướng Quy hoạch cấp trên.

2. Phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch:

a) Phạm vi nghiên cứu, ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch tại các xã Liên Bảo, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh, dọc tuyến cao tốc Bắc – Nam phía Đông (CT.01); phía Bắc giáp tuyến cao tốc Bắc – Nam phía Đông (CT.01); phía Nam giáp khu dân cư làng Chè, khu dân cư thôn Hoài Thượng, xã Liên Bảo; phía Đông giáp khu dân cư thôn Hoài Thượng, xã Liên Bảo; phía Tây giáp khu dân cư làng Móng, xã Đại Đồng.

b) Quy mô:

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 91,96ha; bao gồm: Diện tích lập quy hoạch chi tiết khu đô thị khoảng 84,94ha; diện tích tuyến đường giao thông, trường học hiện hữu được nghiên cứu để kết nối hạ tầng khoảng 7,02ha.

Dự kiến quy mô dân số của khu vực lập quy hoạch: Khoảng 18.800 người.

(Quy mô diện tích, ranh giới, dân số sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết, tuân thủ đề án quy hoạch Phân khu số 11 và Phân khu 12 được duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy định pháp luật hiện hành).

3. Tính chất, chức năng

a) Tính chất: Khu nhà ở sinh thái kết hợp trung tâm thương mại dịch vụ được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có chất lượng môi trường, kiến trúc cảnh quan hài hòa; khu dịch vụ, vui chơi giải trí hiện đại của vùng, với không gian hiện đại, sôi động, tiện ích hấp dẫn.

b) Cơ cấu chức năng:

Khu vực lập quy hoạch dự kiến các chức năng gồm:

- Khu Trung tâm thương mại, dịch vụ;

- Khu nhà ở mới (các loại hình nhà ở thấp tầng, chung cư cao tầng,...);
- Khu hỗn hợp có ở, thương mại dịch vụ;
- Khu công trình công cộng (văn hóa, giáo dục...);
- Khu cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao, công viên, vườn hoa;
- Giao thông và khu hạ tầng kỹ thuật (trạm điện, trạm bơm, tập kết rác, bãi đỗ xe...).

(Các chức năng đô thị sẽ được cụ thể hóa, chính xác trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết trên cơ sở đồ án án quy hoạch Phân khu số 11 và Phân khu 12 đã được phê duyệt)

4. Các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản về nhiệm vụ điều chỉnh QHCT:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất của các khu chức năng tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD và đồ án quy hoạch Phân khu 11 và Phân khu 12 đã duyệt:

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

(Diện tích sử dụng đất của các khu chức năng sẽ được xác định chính xác, cụ thể trong quá trình lập quy hoạch 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 ở thấp tầng (Nhà liền kề, nhà phố thương mại và biệt thự): Mật độ xây dựng gộp tối đa 80%. Tầng cao tối đa: 5 tầng;

- Khu hỗn hợp: Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40%. Tầng cao tối đa: 35 tầng (Tùy theo tính chất, chức năng của từng hạng mục công trình trong khu hỗn hợp, mật độ xây dựng, tầng cao công trình sẽ được quy định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch cho phù hợp).

- Khu công trình công cộng: Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40%. Tầng cao tối đa: 5 tầng;

(Mật độ xây dựng, tầng cao công trình sẽ được quy định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch cho phù hợp, đảm bảo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành).

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

Bảng thống kê chỉ tiêu công trình công cộng

TT	Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Giáo dục		
-	Trường mầm non	m ² /cháu	12
-	Trường tiểu học	m ² /học sinh	10
-	Trường THCS	m ² /học sinh	10
2	Y tế		
-	Trạm y tế	m ² /trạm	500
3	Thương mại		

TT	Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu
-	Chợ	m2/công trình	2.000

Bảng thống kê chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị

TT	Loại hình	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Giao thông		
-	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 25
-	Bãi đỗ xe tĩnh	m2/người	$\geq 1,5$
2	Cấp nước		
-	Cấp nước sinh hoạt.	l/ng-ngđ	≥ 140
-	Nước cho công cộng, dịch vụ,...	l/m2.sàn/ngày.đêm	2
-	Tưới cây, rửa đường	l/m2/ngày đêm	Tưới cây ≥ 3 l/m2/ngày đêm Rửa đường $\geq 0,4$ l/m2/ngày đêm
-	Trường mầm non	Lít/cháu/ngày đêm	≥ 75
-	Trường học khác	Lít/cháu/ngày đêm	≥ 15
-	Lưu lượng cấp nước chữa cháy	l/s	Tính toán tuân thủ theo QCVN 06:2021
3	Thoát nước thải và VSMT		
-	Thoát nước bản sinh hoạt	% lưu lượng nước sinh hoạt (m3/ngày.đêm)	100%
-	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	$\geq 1,3$
4	Cấp điện		
-	Cấp điện sinh hoạt	W/m2	≥ 3000
-	Cấp điện Công cộng - Dịch vụ	W/m2	30
-	Cấp điện chiếu sáng công cộng	W/m2	0,5-1
-	Cấp điện trường học	kW/học sinh	0,15
5	Thông tin liên lạc		

TT	Loại hình	Đơn vị	Chỉ tiêu
-	Thuê bao sinh hoạt	Line/hộ	≥ 2
-	Thuê bao công cộng đô thị	Máy/100m ² sàn	≥ 1
-	Số thuê bao băng thông rộng di động trên 100 dân	Số thuê bao /100 dân	≥ 85
-	Tỷ lệ hộ gia đình có kết nối cáp quang	%	≥ 75

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.

4. 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 xung quanh.

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 công trình dịch vụ - công cộng, đất cây xanh sử dụng công cộng, đất bãi đỗ xe, đất giao thông, hạ tầng,... 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 đồ án Quy hoạch 11 và 12 được phê duyệt.

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 đầu tư xây dựng 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 đã đầu tư xây dựng 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 lưu vực thoát nước, mạng lưới thoát nước, nguồn tiếp nhận nước mặt, vị trí, quy mô các công trình đầu mối tiêu thoát chính (nếu có); xác định quy mô, phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước đối với tuyến kênh thoát nước trong khu vực nghiên cứu đảm bảo theo quy định.
 - Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô trạm bơm nước, bể chứa; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.
 - Xác định lượng nước thải, rác thải, mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải; vị trí bố trí xây dựng nhà vệ sinh công cộng.
 - 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; vị trí, quy mô các trạm cấp điện, trạm cung cấp năng lượng (nếu có).
 - Nghiên cứu đề xuất các giải pháp quy hoạch – thiết kế hạ tầng đô thị xanh, có tính thẩm cao; nghiên cứu thí điểm phát triển, sử dụng hệ thống giếng thăm, vật liệu thấm nước và vườn mưa nhằm giảm ngập úng, hướng tới phát triển bền vững.
 - Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.
 - Xác định quy mô và phân loại, thu gom chất thải rắn, vị trí tập kết chất thải rắn, vị trí bố trí xây dựng nhà vệ sinh công cộng.
 - Quy hoạch không gian ngầm đô thị: Xác định vị trí, quy mô, nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian ngầm, công trình ngầm đối với công trình ngầm (nếu có) gồm: Công trình công cộng ngầm, công trình xây dựng có bố trí tầng hầm, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật ngầm, công trình giao thông ngầm có bố trí đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nèn kỹ thuật ngầm; xác định các khu vực không gian ngầm đô thị phải đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và quy định hiện hành.
 - 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.
- e) Xác định nội dung dự kiến các công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch chi tiết.
- f) Các dự án ưu tiên đầu tư: Đề xuất danh mục, thứ tự các dự án để tập trung nguồn lực đầu tư, 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.

5. Hồ sơ sản phẩm và chi phí lập quy hoạch:

- Hồ sơ sản phẩm đề 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.

6. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Bắc Ninh.

- Tiến độ thực hiện: Sau khi Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được phê duyệt, thời gian lập quy hoạch chi tiết không quá 6 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu căn cứ Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được phê duyệt để tổ chức lập Quy hoạch chi tiết theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; UBND xã Liên Bảo, UBND xã Đại Đồng Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu và các cơ quan đơn vị liên quan căn cứ quyết định thực hiện.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: CVP, PCVP.KTN, KTN, KTTH;
- Lưu: VT, KTN.Minh.

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

Phạm Văn Thịnh