



CÔNG TY TNHH TƯ VẤN, THIẾT KẾ PHÚ XUÂN

ĐỊA ĐIỂM: TẦNG 12, TÒA NHÀ CDC, SỐ 25 LÊ ĐẠI HÀNH, P. HAI BÀ TRUNG, TP. HÀ NỘI

ĐIỆN THOẠI: 024.39747299

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU ĐÔ THỊ MỚI PHÍA TÂY BẮC THÀNH PHỐ BẮC NINH (KHU 3)

– TIỂU KHU 3.1 TẠI PHƯỜNG VŨ NINH, THÀNH PHỐ BẮC NINH,
TỈNH BẮC NINH (NAY LÀ PHƯỜNG VŨ NINH, TỈNH BẮC NINH)

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG VŨ NINH, TỈNH BẮC NINH

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
PHƯỜNG VŨ NINH

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

Số: 183 / BCTĐ-KT&ĐT

Ngày: 13 tháng 10 năm 2025



THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU ĐÔ THỊ MỚI PHÍA TÂY BẮC THÀNH PHỐ BẮC NINH (KHU 3)
– TIỂU KHU 3.1 TẠI PHƯỜNG VŨ NINH, THÀNH PHỐ BẮC NINH,
TỈNH BẮC NINH (NAY LÀ PHƯỜNG VŨ NINH, TỈNH BẮC NINH)

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG VŨ NINH, TỈNH BẮC NINH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG VŨ NINH

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

PHƯỜNG VŨ NINH
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
PHƯỜNG VŨ NINH

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

Số: 183 / BCTĐ-KTĐTĐT

Ngày: 13 tháng 10 năm 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HÒA AN



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Lập

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HÒA AN



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Lập

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ
PHÚ XUÂN



GIÁM ĐỐC
Đặng Quốc Hưng

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU ĐÔ THỊ MỚI PHÍA TÂY BẮC THÀNH PHỐ BẮC NINH (KHU 3)

– TIỂU KHU 3.1 TẠI PHƯỜNG VŨ NINH, THÀNH PHỐ BẮC NINH,
TỈNH BẮC NINH (NAY LÀ PHƯỜNG VŨ NINH, TỈNH BẮC NINH)

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG VŨ NINH, TỈNH BẮC NINH

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
PHƯỜNG VŨ NINH

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

KTS. Nguyễn Thanh Nga

Ngày: 15 tháng 10 năm 2025

KTS. Nguyễn Thị Thảo Ly

KTS. Trần Thị Lan

Chủ nhiệm đồ án:

Tham gia thiết kế:

Kiến trúc:

Giao thông:

Chuẩn bị kỹ thuật:

Cấp nước:

Cấp điện và TTLL:

Thoát nước thải và QLCTR:

KS. Nguyễn Mạnh Hùng

KS. Nguyễn Mạnh Hùng

KS. Nguyễn Thị Hồng Vân

KS. Hoàng Tuấn Anh

KS. Nguyễn Thị Hồng Vân

MỤC LỤC

PHẦN I: MỞ ĐẦU	1
I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT VÀ MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH	1
1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch	1
2. Sự cần thiết lập quy hoạch	1
3. Mục tiêu lập quy hoạch	2
II. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH	3
PHẦN II : ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG VÀ KHU ĐẤT XÂY DỰNG	5
I. RANH GIỚI VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU	5
1. Phạm vi nghiên cứu	5
2. Quy mô.....	5
II. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN HIỆN TRẠNG	5
1. Đặc điểm, điều kiện tự nhiên.....	5
2. Đặc điểm hiện trạng	7
3. Đánh giá tổng hợp hiện trạng	12
PHẦN III. NGUYÊN TẮC VÀ QUAN ĐIỂM QUY HOẠCH	14
1. Nguyên tắc	14
2. Quan điểm	14
PHẦN IV: ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH.....	15
I. CƠ CẤU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN VÀ CÁC CHỨC NĂNG	15
II. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	15
III. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	22
1. Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch.....	22
2. Xác định chiều cao xây dựng công trình	22
3. Xác định khoảng lùi công trình trên từng ô phố	22
4. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc của các công trình.....	22
5. Hệ thống cây xanh, mặt nước	24
IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	25
1. Giao thông	25
2. Chuẩn bị kỹ thuật.....	27
3. Cấp nước	31
4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:	35
5. Cấp điện, chiếu sáng & thông tin liên lạc	38
V. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC	48
1. Các tác động môi trường	48
2. Biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực	54
3. Các công trình xử lý môi trường, chương trình giám sát môi trường	58
PHẦN V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	59

I.	TIẾN ĐỘ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	59
1.	Tiến độ	59
2.	Tổ chức thực hiện	59
II.	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	59
1.	Căn cứ	59
2.	Tổng hợp kinh phí đầu tư	59
	PHẦN VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	61
1.	Kết luận.....	61
2.	Kiến nghị.....	61

PHẦN I: MỞ ĐẦU

I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT VÀ MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Theo quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại quyết định số 1589/QĐ-TTg ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ, cơ cấu kinh tế của tỉnh trong thời gian tới thực hiện chuyển đổi số tổng thể, toàn diện, phát triển kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn, kinh tế số nhằm nâng cao năng suất, chất lượng, hiệu quả tăng trưởng kinh tế, chuyển biến mạnh mẽ theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Mục tiêu về kinh tế tăng trưởng GDP bình quân 8% - 9%/năm; tỷ trọng GDP của công nghiệp và xây dựng khoảng 72,7%; dịch vụ khoảng 21,7%; phát triển kết cấu hạ tầng đồng bộ, tỷ lệ đô thị hóa đạt trên 75%; tỷ lệ nhà ở tại đô thị được kiên cố hóa 95%. Vì vậy phải dành quỹ đất cho phát triển công nghiệp, thương mại, dịch vụ, ở đô thị và xây dựng cơ sở hạ tầng như giao thông, thủy lợi, giáo dục, văn hóa thể thao...Phát huy lợi thế về vị trí tiếp giáp Thủ đô Hà Nội, Bắc Ninh đã trở thành một trong những điểm hấp dẫn của các nhà đầu tư nước ngoài, đặc biệt trong lĩnh vực công nghiệp điện tử. Các khu công nghiệp lớn như: Samsung, Canon, Foxconn đã góp phần quan trọng vào sự phát triển kinh tế của tỉnh, tạo công ăn việc làm cho hàng trăm nghìn lao động và thúc đẩy quá trình đô thị hóa.

2. Sự cần thiết lập quy hoạch

Khu vực lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) – Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh) có diện tích khoảng 48,02 ha nằm ở phía Tây Nam tỉnh Bắc Ninh, kết nối với trung tâm bởi tuyến đường Lạc Long Quân chạy thẳng kết nối đường Kinh Dương Vương và đường Âu Cơ. Khu vực nghiêng cứu với hiện trạng quỹ đất chủ yếu dành cho nông nghiệp. Theo định hướng quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh được phê duyệt, khu đất được quy hoạch là trung tâm Khu đô thị Tây Bắc đô thị Bắc Ninh...với tiềm năng giao thông thuận lợi cho việc tiếp cận, có nhiều yếu tố hấp dẫn, thu hút đầu tư. Vì vậy, vị trí nghiên cứu có tính chất chiến lược cao và được định hướng để khớp nối chức năng lân cận của tỉnh Bắc Ninh.

Bên cạnh đó, trung tâm Bắc Ninh có tốc độ đô thị hoá diễn ra mạnh mẽ, nhu cầu về nhà ở, trung tâm thương mại, khách sạn, các công trình thể thao, trường học, công viên... là đòi hỏi cấp thiết trong quá trình phát triển kinh tế- xã hội. Bắc Ninh có tiềm năng phát triển công nghiệp, thương mại, du lịch và kinh tế tri thức, đồng thời là đầu mối giao thông, giao lưu quan trọng của Hà Nội, vùng kinh tế trọng điểm Bắc bộ, vùng đồng bằng sông Hồng và cả nước, gắn kết với 2 hành lang kinh tế Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh và Lạng Sơn - Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh. Thế nên nhu cầu phát triển hạ tầng và đô thị hóa là rất cần thiết. Bên cạnh đó, việc phát triển các công trình xã hội đã được xác định theo định hướng chung của đô thị Bắc Ninh cũng cần được chú trọng.

Trong khi đó, quỹ nhà ở của địa phương đang có nhu cầu bổ sung theo định hướng phát triển kinh tế chung của tỉnh Bắc Ninh, đặc biệt là nhà ở liền kề và nhà shophouse, có đầy đủ cơ sở hạ tầng, hiện đại, văn minh, nơi để người dân an cư lạc nghiệp trong sự phát triển chung của xã hội.

Khu vực nghiên cứu được định hướng như một khu đô thị mới hiện đại, xanh - sạch - đẹp, bao gồm các khu chức năng chính: khu thương mại - dịch vụ, nhà ở thấp tầng liền kề - biệt thự, nhà ở xã hội cao tầng, các công trình công cộng, khu dân cư chất lượng cao...

Việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) – Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh) là cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh, Quy hoạch phân khu đô thị 14, phù hợp với điều kiện kinh tế và nhu cầu cấp bách của người dân hiện nay. Xác lập đầy đủ nội dung về không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật...đảm bảo yêu cầu của một khu đô thị mới, hiện, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững, điều kiện sống cho nhân dân trong khu vực và yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đô thị hiện nay và trong tương lai.

3. Mục tiêu lập quy hoạch

Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030 đã được Thủ tướng chính phủ Phê duyệt tại Quyết định số 1589/QĐ-TTg ngày 08/12/2023; điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2023; Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Phân khu số 14) đã được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 23/7/2024.

Đầu tư xây dựng và kinh doanh một khu đô thị mới văn minh, hiện đại, sinh thái và thông minh với đầy đủ các tiện ích công cộng, thương mại dịch vụ, trường học, y tế, nhà văn hóa, cây xanh sân chơi, sân tập luyện, bãi đỗ xe, nhà ở liền kề và nhà ở xã hội, được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Thúc đẩy sự phát triển của khu vực cùng với các dự án lân cận góp phần hiện đại hóa đô thị. Tạo môi trường sống hoàn thiện, đầy đủ tiện nghi cho cuộc sống.

Đáp ứng nhu cầu về văn phòng, trung tâm thương mại, giáo dục, các tiện ích của tỉnh, phù hợp định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Tạo không gian công cộng hấp dẫn và môi trường xanh bền vững cho người dân địa phương.

Tập trung phát huy nội lực, kết hợp với đầu tư từ bên ngoài, tạo sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế - xã hội, phát triển đô thị theo hướng công nghiệp hóa – hiện đại hóa sánh ngang tầm với các đô thị lớn trên cả nước.

Đồng thời đặc biệt coi trọng việc xây dựng phát triển mạnh mẽ lĩnh vực bất động sản, đa dạng hóa các ngành nghề trong kinh doanh coi đây là ngành kinh tế mũi nhọn đóng góp đáng kể cho lợi nhuận công ty, tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước.

II. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/06/2025;
- Nghị định số 33/2025/NĐ-CP ngày 25/02/2025 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ 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;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 31-12-2019 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị quyết số 76/2025/UBTVQH15 ngày 14/4/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính năm 2025;
- Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;
- Nghị quyết số 1658/2025/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Bắc Ninh năm 2025;
- Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045;
- Quyết định số 1589/QĐ-TTg ngày 08/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;
- Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 23/07/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Phân khu số 14);
- Quyết định số 88/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) – Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh);
- Quyết định số 868/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của 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

phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) – Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh);

- Quyết định số 629/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) – Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh);

- Căn cứ Quy chuẩn, tiêu chuẩn và các văn bản pháp luật hiện hành.

PHẦN II : ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG VÀ KHU ĐẤT XÂY DỰNG

I. RANH GIỚI VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU

1. Phạm vi nghiên cứu

Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa bàn Phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Ranh giới cụ thể như sau:

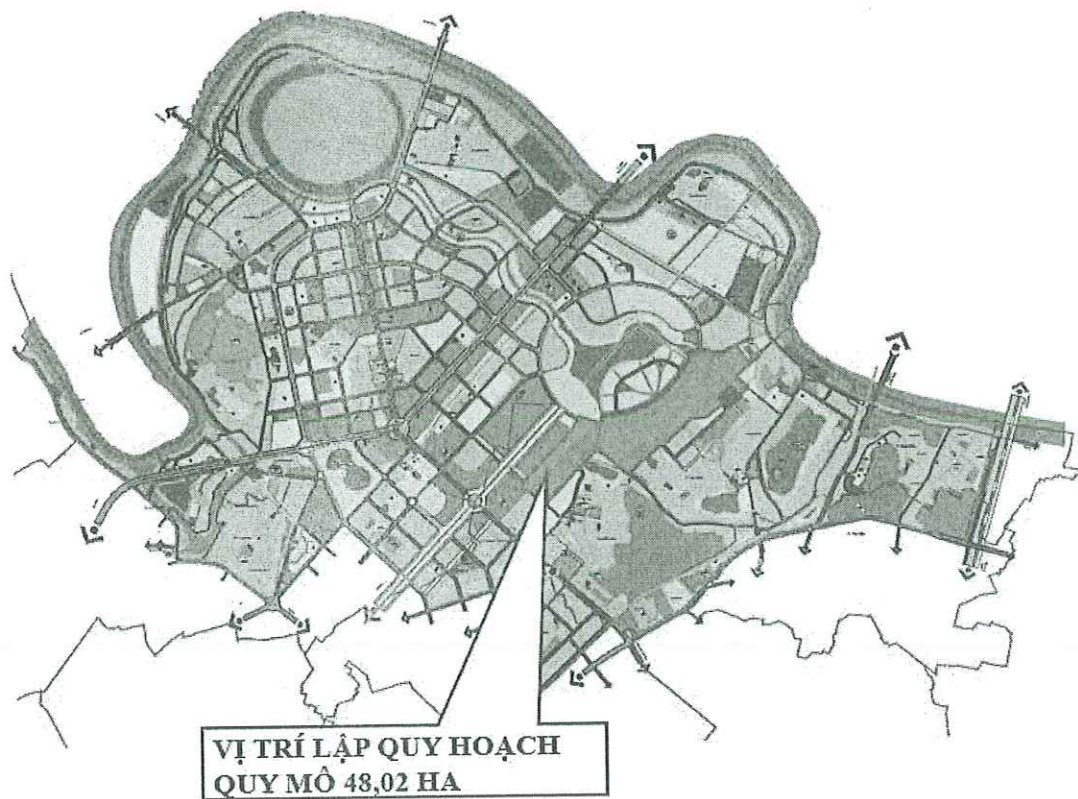
- Phía Nam giáp khu phố Phúc Sơn, phường Vũ Ninh;
- Phía Đông giáp với khu phố Cổ Mễ, phường Vũ Ninh;
- Phía Tây giáp với khu đất dự án Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc

Ninh (Khu số 3) - Tiểu khu 3.2;

- Phía Bắc giáp với khu đất dự án Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu số 4).

2. Quy mô

- Tổng diện tích quy hoạch là: 480.223,0 m² (khoảng 48,02 ha)
- Quy mô dân số: 8.744 người.



Ranh giới lập quy hoạch trong Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Phân khu số 14) được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 23/7/2024.

II. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN HIỆN TRẠNG

1. Đặc điểm, điều kiện tự nhiên

1.1 Đặc điểm địa hình

- Khu đất quy hoạch là khu đất trống, địa hình tương đối phẳng, có hướng dốc chủ yếu Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông, rất thuận lợi cho việc xây dựng dự án.

+ Cao Độ Min: 4m

+ Cao Độ Max: 7m

- Khu đất hiện trạng địa hình địa mạo chủ yếu trên nền đất nông nghiệp, địa hình đồng bằng, tương đối bằng phẳng.

- Trong khu vực nghiên cứu phần lớn là đất ruộng canh tác rất bằng phẳng, có cao độ nền từ 1.33m – 4.00m. Hướng dốc chính từ Nam xuống Bắc, dốc dần từ các khu ruộng ra hệ thống mương tiêu, độ dốc địa hình nhỏ, không thuận lợi cho thoát nước mặt.

1.2 Đặc điểm khí hậu

- **Nhiệt độ - độ ẩm:** Bắc Ninh nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa với bốn mùa khá rõ rệt, có mùa đông lạnh, mùa hè nóng nực. Trong khoảng 12 năm trở lại đây, nhiệt độ trung bình năm là 24,0°C, nhiệt độ trung bình tháng cao nhất là 29,4°C (tháng 7), nhiệt độ trung bình thấp nhất là 17,4°C (tháng 1). Sự chênh lệch nhiệt độ giữa tháng cao nhất và tháng thấp nhất là 12,0°C.

a. Nhiệt độ

- Khu vực có chế độ nhiệt độ khá cao, nhiệt độ trung bình năm đạt trên 230C, tháng giêng là tháng lạnh nhất có nhiệt độ trung bình xấp xỉ 160C, mùa hè nhiệt độ trung bình không cao, tháng 7 nóng nhất nhiệt độ trung bình đạt xấp xỉ 290C.

- Độ ẩm:

+ Độ ẩm cao nhất 94 %.

+ Độ ẩm thấp nhất 31 %.

+ Độ ẩm trung bình 86%.

b. Lượng mưa

- Mùa mưa tập trung chủ yếu trong 3 tháng 7, 8, 9, lượng mưa 3 tháng chiếm 70% tổng lượng mưa cả năm.

+ Lượng mưa trung bình năm: 1311mm.

+ Lượng mưa trung bình tháng cao nhất: 245,6mm.

+ Lượng mưa ngày lớn nhất: 204mm.

c. Độ ẩm

+ Độ ẩm trung bình năm: 84%.

+ Độ ẩm trung bình tháng cao nhất: 88%.

+ Độ ẩm trung bình tháng thấp nhất: 79%.

d. Lượng bốc hơi

- Lượng bốc hơi bình quân năm đạt khoảng 1000mm. Các tháng đầu mùa mưa (V, VI, VII) là tháng có lượng bốc hơi lớn nhất. Lượng bốc hơi bình quân tháng VII đạt trên 100mm. Các tháng mùa xuân (II, III, IV) có lượng bốc hơi nhỏ nhất là tháng nhiều mưa phùn và độ ẩm tương đối cao.

1.3 Địa chất công trình, địa chất thủy văn

*** Địa chất công trình:**

- Địa chất tương đối ổn định, tuy nhiên khi xây dựng các công trình cần khoan khảo sát kỹ để có giải pháp hợp lý về móng.

- Do khu vực chủ yếu là đất canh tác nên khi xây dựng cần bóc bỏ lớp đất màu hữu cơ trên cùng, đất này sẽ được tận dụng đắp cho khu vực công viên, cây xanh.

* Đặc điểm địa chất thủy văn:

- Khu vực chịu ảnh hưởng thủy văn sông Cầu. Sông Cầu bắt nguồn từ Tam Đảo và Bắc Cạn, có tổng chiều dài 288km, diện tích lưu vực 6064km². Đoạn chảy qua Bắc Ninh dài 5,5km, lòng sông mùa khô rộng (60-80)m, mùa mưa rộng (100-120)m.

- Số liệu đo mực nước tại Đập Cầu:

+ Mực nước lớn nhất là 8,09m (1971), lưu lượng tối đa 1780m³/s (1971).

+ Mực nước nhỏ nhất - 0,17m (1960), lưu lượng tối thiểu 4,3m³/s.

+ Mực nước báo động cấp I là 3,8m, mực nước báo động cấp III là 5,8m.

2. Đặc điểm hiện trạng

2.1. Hiện trạng dân cư

- Trong khu quy hoạch không có nhà dân hiện trạng. Có một số công trình tạm phục vụ nông nghiệp.

2.2. Hiện trạng hạ tầng xã hội

- Trong khu vực dự án chủ yếu là đất nông nghiệp, chưa có các công trình hạ tầng xã hội

2.3. Hiện trạng sử dụng đất

- Hiện trạng khu vực chủ yếu là đất nông nghiệp, kênh mương, có hai khu nghĩa trang tập trung ở phía Đông Bắc và các mộ nhỏ lẻ nằm rải rác toàn khu đất.

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích quy hoạch			480.223,0	100,0
1		Đất nông nghiệp	128.907,9	26,8
1.1	LUC	Đất trồng lúa	71.450,8	14,9
1.2	CLN	Đất trồng cây lâu năm	1.693,6	0,4
1.3	HM	Đất trồng hoa màu	13.969,6	2,9
1.4	DC	Đất trồng cỏ	41.793,9	8,7
2		Đất công trình hiện hữu	690,8	0,1
3	HT	Đất Hạ tầng kỹ thuật	3.870,9	0,8
4		Đất giao thông	35.466,0	7,4
5	CSD	Đất chưa sử dụng	1.621,3	0,3
6	TL	Đất taluy đất	7.143,0	1,5
7	NM	Đất Nhà máy	1.127,0	0,2
8	MN	Đất mặt nước	284.744,2	59,3
9	NT	Đất nghĩa trang	16.651,9	3,5

Bảng đánh giá quỹ đất xây dựng

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Đánh giá đất xây dựng
Tổng diện tích quy hoạch			480.223,0	100,0	Đất thuận lợi xây dựng
1		Đất nông nghiệp	128.907,9	26,8	
1.1	LUC	Đất trồng lúa	71.450,8	14,9	
1.2	CLN	Đất trồng cây lâu năm	1.693,6	0,4	
1.3	HM	Đất trồng hoa màu	13.969,6	2,9	
1.4	DC	Đất trồng cỏ	41.793,9	8,7	
2		Đất ở hiện hữu	690,8	0,1	
3	HT	Đất Hạ tầng kỹ thuật	3.870,9	0,8	
4		Đất giao thông	35.466,0	7,4	
5	CSD	Đất chưa sử dụng	1.621,30	0,3	
6	TL	Đất taluy đất	7.143,00	1,5	Đất ít thuận lợi xây dựng
7	NM	Đất Nhà máy	1.127,0	0,2	
8	MN	Đất mặt nước	284.744,2	59,3	
9	NT	Đất nghĩa trang	16.651,9	3,5	Đất không thuận lợi xây dựng

Bảng thống kê hiện trạng công trình kiến trúc

STT	Loại công trình	Ký hiệu	Số lượng căn	Diện tích m ²	Địa điểm
1	Nhà tạm	T	10	655,2	Phường Vũ Ninh
2	Nhà gạch	G	1	35,6	Phường Vũ Ninh

2.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

Trong khu vực dự án chưa có hạ tầng kỹ thuật.

* Hiện trạng hệ thống giao thông

- Toàn bộ khu vực quy hoạch chủ yếu nằm trên đất nông nghiệp nên hiện tại giao thông chủ yếu là những tuyến đường nội đồng phục vụ sản xuất nông nghiệp.

- Kết cấu áo đường hiện tại của những tuyến đường này không đồng nhất. bao gồm đường cấp phối, đường đất, đường nhựa, và đường bê tông xi măng.

- Các tuyến đường này không đáp ứng được khả năng phục vụ cho việc lập dự án.

* Hiện trạng san nền

- Khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất nông nghiệp có độ dốc nhỏ.

- Cao độ nền hiện trạng khu vực trồng màu khoảng +5.00m đến +6.00m

Cao độ nền hiện trạng khu vực ao khoảng +3.50m

* **Hiện trạng thoát nước mưa – Thủy lợi:**

- Hệ thống kênh mương, ao nằm trong khu vực dự án khá dày đặc.
- Phía bên trong khu vực dự án có hệ thống kênh nhánh tưới tiêu phục sản xuất nông nghiệp bao gồm cả mương đất và mương xây gạch.

* **Hiện trạng cấp nước:**

- Khu vực nghiên cứu có đường ống cấp nước D355 từ nhà máy nước Sông Cầu.

* **Hiện trạng thoát nước thải:**

- Khu vực nghiên cứu hiện tại chưa có hệ thống thoát nước thải.

* **Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng công cộng:**

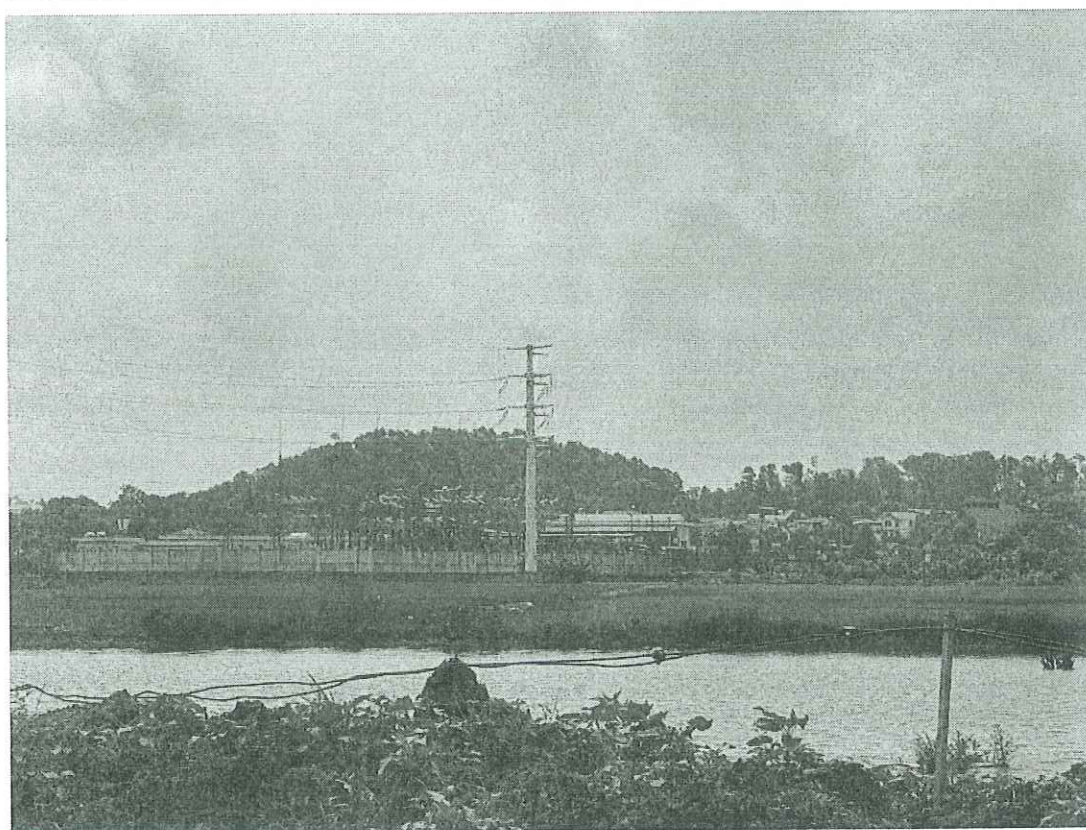
- Hiện trạng trong khu vực chưa có hệ thống cấp điện và chiếu sáng.
- Hiện trạng khu vực dự án có đường dây trên cao 110kV và 22kV.

* **Hiện trạng thông tin liên lạc:**

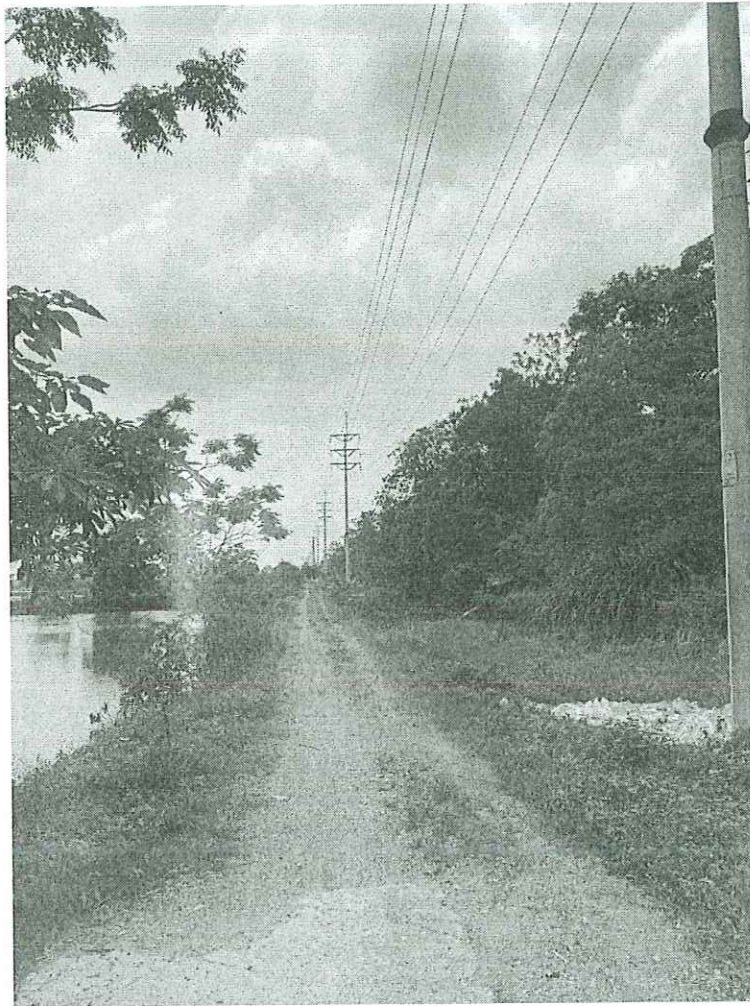
- Khu vực nghiên cứu hiện tại chưa có các cột anten (BTS) thu phát sóng.
- Hiện trạng khu vực có tuyến đường dây thông tin liên lạc đi nổi treo trên cột điện cao thế dẫn về khu vực nhà trạm biến áp 110kV TP.Bắc Ninh và Kính Đáp Cầu.

Bảng thống kê hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

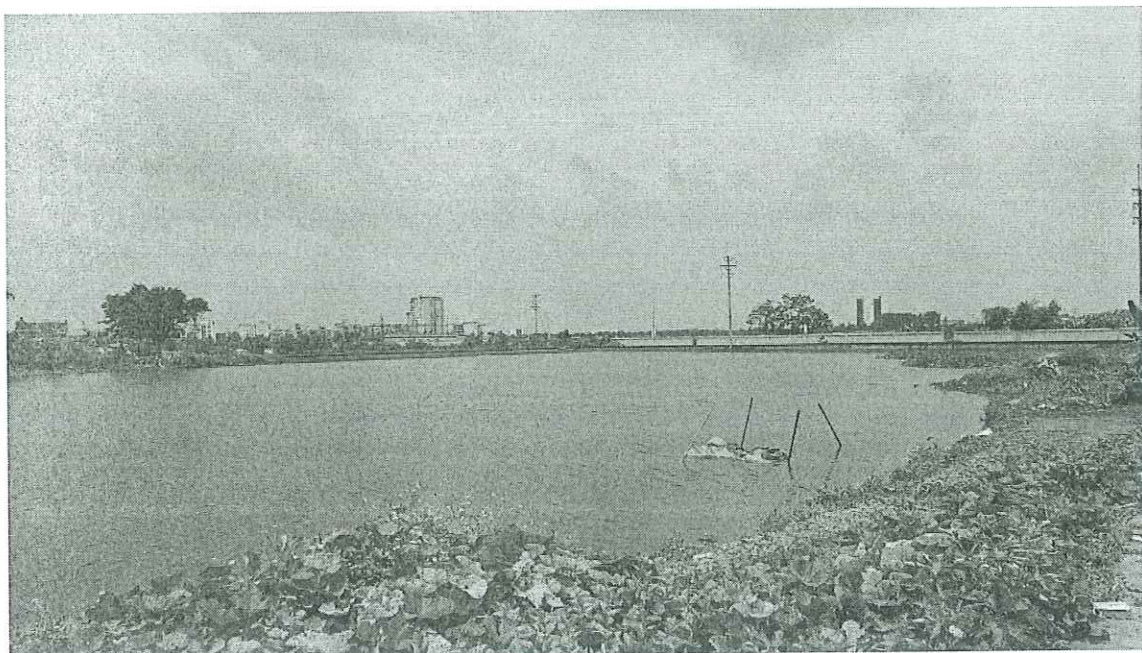
STT	Chức năng	Đơn vị	Khối lượng	Tình trạng
1	Giao thông			
	Đường bê tông	m2	722.00	Tốt
	Đường nhựa	m2	1,143.00	Tốt
	Đường cấp phối	m2	158.00	Tốt
	Đường đất	m2	33,443.00	Xấu
2	Chuẩn bị kỹ thuật			
	Đất ao, hồ, đầm	m2	270,526.00	
	Sông suối, kênh mương	m2	14,218.20	
3	Cấp điện			
	Đường dây điện 110kv	m	489.00	
	Đường dây điện 22kv	m	2,296.00	
	Trạm biến áp hiện trạng	Trạm	1	
4	Cấp nước			
	Đường ống cấp nước D355	m	1,325	



Hình ảnh đường điện hiện trạng



Hình ảnh đường giao thông hiện trạng



Hình ảnh mặt nước hiện trạng



Trạm biến áp 110KV

3. Đánh giá tổng hợp hiện trạng

- Căn cứ vào vị trí, điều kiện tự nhiên và hiện trạng của đồ án cũng như khu vực lân cận....có thể đánh giá tổng quát những thuận lợi và khó khăn của đồ án như sau:

*** Thuận lợi**

- Đất nông nghiệp và mặt nước chiếm phần lớn diện tích dự án nên thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng.
- Đất đai tương đối bằng phẳng.
- Liên hệ thuận tiện với các khu vực xung quanh bằng hệ thống đường đối ngoại đang được thực hiện.
- Có vị trí nằm trong trung tâm khu vực phát triển kinh tế - văn hóa - giáo dục của thành phố Bắc Ninh.

*** Khó khăn**

Ngoài những điều kiện thuận lợi thì khu vực quy hoạch cũng gặp những khó khăn nhất định:

- Chưa có hệ thống giao thông hoàn chỉnh, đồng bộ gây khó khăn cho việc đi lại
- Trong khu vực có trạm điện cao thế ở phía Nam và đường điện cao thế 110KV chạy phía Bắc và phía Tây dự án.
- Khu vực chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

*** Cơ hội**

- Xây dựng khu đô thị mới để thu hút người dân để giảm áp lực dân số khu vực nội thị.

- Cơ hội chuyển đổi mô hình kinh tế cho người dân địa phương từ nông nghiệp sang theo hướng dịch vụ thương mại . Cải thiện nâng cao đời sống của người dân.

*** Thách thức**

- Cơ sở HTKT, HTXH đòi hỏi xây mới phải đồng bộ và hiện đại.
- Các yếu tố môi trường, cảnh quan bị tác động do quá trình phát triển đô thị đòi hỏi cần có các giải pháp khắc phục đảm bảo cho phát triển bền vững.

Kết luận:

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây thành phố Bắc Ninh (Khu 3) – Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh) được đánh giá là thuận lợi cho việc khai thác và đầu tư xây dựng.

PHẦN III. NGUYÊN TẮC VÀ QUAN ĐIỂM QUY HOẠCH

1. Nguyên tắc

- Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về Quy hoạch xây dựng của nhà nước;
- Đảm bảo sự cân bằng phát triển kinh tế, xã hội và bảo vệ môi trường;
- Phân khu chức năng rõ ràng: khu dân cư, công cộng, công nghiệp, giao thông, cây xanh...;
- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: giao thông, cấp điện, cấp nước, viễn thông...đầy đủ, hiện đại;
- Xây dựng các công trình công cộng như trường học, y tế, văn hóa...phù hợp với quy mô dân số;

2. Quan điểm

- Khớp nối về hạ tầng kỹ thuật với các khu dân cư hiện trạng và các dự án lân cận, đồng bộ theo định hướng Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Phân khu số 14);
- Khai thác quỹ đất hiệu quả nhất, đáp ứng định hướng theo quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại quyết định số 1589/QĐ-TTg ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ ;
- Đề xuất các ý tưởng cơ cấu tổ chức không gian theo từng khu vực chức năng, phù hợp với chức năng hoạt động của từng khu vực và đảm bảo sự thống nhất trong không gian tổng thể.
- Các khu chức năng phải ở vị trí phù hợp, đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan, phòng chống cháy và phải được liên hệ thuận tiện với nhau bằng hệ thống giao thông hợp lý và an toàn.
- Các khu chức năng phải được xác định trên cơ sở các điều kiện cụ thể của khu vực: mục tiêu quy hoạch; điều kiện tự nhiên và hiện trạng; quỹ đất phát triển...; đảm bảo môi trường sống và làm việc thuận lợi cho người dân, nâng cao hiệu quả quỹ đất hướng tới phát triển bền vững; bố trí hệ thống kỹ thuật đạt hiệu quả cao về thẩm mỹ, về đầu tư và khai thác sử dụng.
- Phát triển đô thị gắn với bảo vệ môi trường, cảnh quan, sinh thái tự nhiên của khu vực.
- Kết nối liên thông các khu vực chức năng để đảm bảo hoạt động được liên tục, khai thác hỗ trợ chung các tiện ích công cộng.
- Khai thác yếu tố vị trí và đặc điểm địa hình, đặc điểm cảnh quan hiện trạng nhằm tạo dựng một khu nhà ở có hình thái kiến trúc đặc trưng, đảm bảo các yếu tố môi trường cảnh quan khu vực nâng cao giá trị và hiệu quả sử dụng đất.
- Kết hợp điều kiện địa hình, hệ thống cây xanh, mặt nước khai thác môi trường cảnh quan để xây dựng.
- Lựa chọn các lô đất có quy mô linh hoạt, phù hợp với nhu cầu đầu tư cụ thể, đưa ra giải pháp phân kỳ đầu tư xây dựng đáp ứng nhu cầu đầu tư, khai thác hợp lý tránh lãng phí nguồn vốn.

PHẦN IV: ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH

I. CƠ CẤU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN VÀ CÁC CHỨC NĂNG

Toàn bộ khu đô thị được quy hoạch đồng bộ và hoàn chỉnh với tổng diện tích khoảng 48,02 ha. Bao gồm các nhóm nhà ở liền kề, kết hợp sân vườn, kết hợp thương mại dọc các trục đường lớn, một phần quỹ đất dành cho nhà ở xã hội cao tầng và nhà ở biệt thự. Tất cả được phân bố một cách hài hòa với tỷ lệ phù hợp để tạo nên tổng thể khu đô thị hiện đại, đồng bộ gắn liền với các công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng, công viên cây xanh, vườn hoa.

Tổ chức không gian kiến trúc chi tiết như sau:

- Trục đường khu vực mặt cắt 32 m bố trí các dãy nhà ở mới chạy theo tuyến đường, bao gồm nhà ở liền kề và biệt thự. Các dãy nhà liền kề bám các trục đường lớn, định hướng sẽ trở thành tuyến phố thương mại, là tổ hợp những tuyến phố về ẩm thực, mua sắm, giải trí... Các dãy nhà biệt thự được bố trí dọc tuyến đường mặt cắt 32m, một mặt tiếp giáp hồ nước, càng làm tăng thêm giá trị cho dạng nhà ở này.

- Nhóm các công trình công cộng (y tế, văn hóa...) và các công trình giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học, liên cấp) được bố trí thành một cụm tập trung nằm ở chính giữa dự án, đảm bảo bán kính phục vụ cho nhu cầu của người dân trong khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Trường mầm non trong khu vực nghiên cứu quy hoạch có diện tích 2.831,4m², theo chỉ tiêu dự kiến đáp ứng cho khoảng 236 cháu. Trong khi số cháu cần có của đồ án là 437 cháu. Tuy nhiên trong đồ án Quy hoạch phân khu 14 đã được phê duyệt, bố trí 01 trường mầm non Quy hoạch Ký hiệu A5-MN03, có diện tích 8.982,23 m², đáp ứng cho 746 cháu, vị trí nằm kế sát phía Bắc dự án và cạnh khu dân cư Cô Mỹ. Trong phạm vi bán kính 500m, trường sẽ phục vụ nhu cầu học tập của khoảng 271 cháu trong khu dân cư hiện trạng và đáp ứng bổ sung nhu cầu dân cư mới của dự án khoảng 201 cháu. Như vậy, đất xây dựng trường mầm non trong khu vực lập dự án phù hợp với định hướng của QHPK, phù hợp với nhu cầu học tập của dân cư trong và ngoài dự án.

- Công viên cây xanh, mặt nước, sân thể dục thể thao được bố trí tại trung tâm các nhóm ở, cạnh các công trình công cộng, kết nối giao thông thuận lợi với các khu dân cư, đảm bảo bán kính phục vụ người dân.

- Các bãi đỗ xe tập trung được bố trí tại cửa ngõ kết nối các khu vực lân cận, đáp ứng nhu cầu đỗ xe toàn đô thị, giao thông thuận lợi, bán kính đảm bảo.

- Có hai khu đất nghĩa trang hiện trạng. Dựa trên kế hoạch và định hướng xây dựng nghĩa trang tập trung của địa phương, các nghĩa trang trên địa bàn phường sẽ đóng cửa khi đủ điều kiện; hai nghĩa trang này sẽ được cải tạo chỉnh trang, trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị và đáp ứng môi trường khu vực nhằm phát triển đô thị văn minh, bền vững, phù hợp với nhu cầu quản lý và sử dụng tại địa phương.

Việc bố trí điều hoà nhiệt độ các căn nhà, các thiết bị kỹ thuật trên mái được xem xét cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư, để đảm bảo tính thống nhất, thuận tiện trong quá trình sử dụng và đảm bảo mỹ quan đô thị.

II. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Trên cơ sở đánh giá hiện trạng, nghiên cứu phương án cơ cấu quy hoạch đề xuất giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất khu vực nghiên cứu theo bảng sau:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH			480.223,0	100,0
1		Đất công cộng và thương mại dịch vụ	43.841,0	9,1
1.1	TM1	Đất Thương mại dịch vụ 1	2.004,4	0,4
1.2		Đất trung tâm thể dục thể thao - văn hóa	17.930,1	3,8
1.2.1	VH	Đất trung tâm TDTT - văn hóa (kết hợp sân tập luyện)	7.084,2	1,5
1.2.2	STL	Đất sân chơi, sân tập luyện	10.845,9	2,3
1.3	NT1	Đất trường mầm non	2.831,4	0,6
1.4	TH	Đất trường tiểu học	5.433,5	1,1
1.5	LC	Đất trường liên cấp tiểu học và THCS	14.453,7	3,0
1.6	YT	Đất y tế	1.187,9	0,2
2		Đất ở mới	134.023,1	27,9
2.1	LK	Đất nhà ở liền kề	63.564,2	13,2
2.2	SL	Đất biệt thự song lập	31.251,0	6,5
2.3	OXH	Đất nhà ở xã hội	39.207,9	8,2
2.3.1	OXH1	Đất nhà ở xã hội 1	23.107,1	
2.3.2	OXH2	Đất nhà ở xã hội 2	16.100,8	
3		Đất cây xanh - mặt nước	84.418,7	17,7
3.1	CQ	Đất cây xanh đô thị	22.913,7	4,8
3.2	CD	Đất cây xanh chuyên dụng (Cây xanh cách ly)	8.988,3	1,9
3.3	CX	Đất cây xanh đơn vị ở	38.788,8	8,1
3.4	MN	Đất mặt nước	13.727,9	2,9
4	ND	Đất nghĩa trang	16.697,3	3,5
5		Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	201.242,9	41,8
5.1	GT	Đất giao thông	160.367,2	33,3
5.2	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	20.734,7	4,3
5.3	BDX	Đất bãi đỗ xe	20.141,0	4,2

Bảng thống kê chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Diện tích XD (m2)	Chiều cao (tầng)	Diện tích sàn XD (m2)	Hệ số SDD (lần)	Số lô /căn	Dân số (người)
TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH			480.223,0	100,0		116.260,3		737.054,6		646	8.744
1		Đất công cộng và thương mại dịch vụ	43.841,0	9,1		14.282,6		58.192,0			
1.1	TM1	Đất Thương mại dịch vụ 1	2.004,4	0,4	40,0	801,8	5	4.008,8	2,0		
1.2		Đất trung tâm thể dục thể thao - văn hóa	17.930,1	3,8	40,0	3.918,3	1-3	9.585,6	0,1-1,2		
1.2.1	VH	Đất trung tâm TDTT - văn hóa (kết hợp sân tập luyện)	7.084,2	1,5	40,0	2.833,7	3	8.501,0	1,2		
1.2.2	STL	Đất sân chơi, sân tập luyện	10.845,9	2,3	10,0	1.084,6	1	1.084,6	0,1		
-	STL1	Đất sân chơi, sân tập luyện 1	5.117,5		10,0	511,8	1	511,8	0,1		
-	STL2	Đất sân chơi, sân tập luyện 2	5.728,4		10,0	572,8	1	572,8	0,1		
1.3	NT1	Đất trường mầm non	2.831,4	0,6	40,0	1.132,6	3	3.397,7	1,2		
1.4	TH	Đất trường tiểu học	5.433,5	1,1	40,0	2.173,4	5	10.867,0	2,0		
1.5	LC	Đất trường liên cấp tiểu học và THCS	14.453,7	3,0	40,0	5.781,5	5	28.907,4	2,0		
1.6	YT	Đất y tế	1.187,9	0,2	40,0	475,2	3	1.425,5	1,2		
	YT1	Đất y tế 1	610,1		40,0	244,0	3	732,1	1,2		
	YT2	Đất y tế 2	577,8		40,0	231,1	3	693,4	1,2		
2		Đất ở mới	134.023,1	27,9		89.173,7	≤18	652.549,5		646	8.744
2.1	LK	Đất nhà ở liền kề	63.564,2	13,2	67,0-91,2	53.886,2	5	285.597,0	3,5-4,8	516	2.064
2.1.1	LK1	Đất nhà ở liền kề 1	3.308,8		79,2-88,7	2.902,0	5	15.380,5	4,2-4,7	30	120
2.1.2	LK2	Đất nhà ở liền kề 2	3.400,0		79,2-88,7	2.954,9	5	15.660,8	4,2-4,7	30	120
2.1.3	LK3	Đất nhà ở liền kề 3	3.400,0		79,2-88,7	2.954,9	5	15.660,8	4,2-4,7	30	120
2.1.4	LK4	Đất nhà ở liền kề 4	3.851,8		69,5-88,7	3.337,4	5	17.688,1	3,7-4,7	34	136
2.1.6	LK5	Đất nhà ở liền kề 5	4.885,7		68,9-86,5	4.083,8	5	21.643,9	3,7-4,6	38	152
2.1.7	LK6	Đất nhà ở liền kề 6	4.505,9		67,0-86,8	3.763,3	5	19.945,6	3,5-4,6	35	140
2.1.8	LK7	Đất nhà ở liền kề 7	5.388,4		69,0-86,6	4.510,1	5	23.903,3	3,7-4,6	42	168
2.1.9	LK8	Đất nhà ở liền kề 8	5.947,1		69,9-86,8	5.008,7	5	26.546,2	3,7-4,6	47	188
2.1.10	LK9	Đất nhà ở liền kề 9	4.509,3		70,1-86,9	3.810,1	5	20.193,3	3,7-4,6	36	144

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	MBXD (%)	Diện tích XD (m2)	Chiều cao (tầng)	Diện tích sàn XD (m2)	Hệ số SDD (lần)	Số lô /căn	Dân số (người)
2.1.11	LK10	Đất nhà ở liên kề 10	4.339,1			3.638,5	5	19.284,2	3,7-4,6	34	136
2.1.12	LK11	Đất nhà ở liên kề 11	4.523,2			3.805,6	5	20.169,7	3,6-4,6	36	144
2.1.13	LK12	Đất nhà ở liên kề 12	4.904,0			4.110,7	5	21.786,6	4,0-4,6	38	152
2.1.15	LK13	Đất nhà ở liên kề 13	6.360,0			5.425,8	5	28.756,9	3,8-4,6	52	208
2.1.16	LK14	Đất nhà ở liên kề 14	4.240,9			3.580,6	5	18.977,1	3,7-4,8	34	136
2.2	SL	Đất biệt thự song lập	31.251,0	6,5	56,9-69,2	20.532,0	3	67.755,6	1,9-2,3	130	520
2.2.1	SL1	Đất biệt thự song lập 1	1.746,2		61,4-66,0	1.134,1	3	3.742,4	2,0-2,2	7	28
2.2.2	SL2	Đất biệt thự song lập 2	2.930,6		62,8-66,0	1.920,9	3	6.338,9	2,1-2,2	12	48
2.2.3	SL3	Đất biệt thự song lập 3	2.906,6		65,1-66,0	1.911,7	3	6.308,8	2,1-2,2	12	48
2.2.4	SL4	Đất biệt thự song lập 4	2.483,2		62,0-66,0	1.616,2	3	5.333,5	2,0-2,2	10	40
2.2.5	SL5	Đất biệt thự song lập 5	2.039,4		59,9-66,0	1.311,9	3	4.329,4	2,0-2,2	8	32
2.2.6	SL6	Đất biệt thự song lập 6	2.483,4		62,9-66,0	1.616,7	3	5.335,1	2,1-2,2	10	40
2.2.7	SL7	Đất biệt thự song lập 7	4.476,9		59,2-68,4	2.957,0	3	9.758,0	2,0-2,3	19	76
2.2.8	SL8	Đất biệt thự song lập 8	3.729,6		56,9-69,2	2.473,8	3	8.163,6	1,9-2,3	16	64
2.2.9	SL9	Đất biệt thự song lập 9	4.325,1		57,5-68,4	2.832,1	3	9.345,9	1,9-2,3	18	72
2.2.10	SL10	Đất biệt thự song lập 10	4.130,0		61,5-68,4	2.757,6	3	9.100,0	2,0-2,3	18	72
2.3	OXH	Đất nhà ở xã hội	39.207,9	8,2	37,1-38,4	14.755,4	18	299.196,8	6,7-6,9		6.160
2.3.1	OXH1	Đất nhà ở xã hội 1	23.107,1		37,1	8.572,7	18	173.939,9	6,7		3.749
		Đất nhà ở xã hội 1 (Tầng nổi)					18	154.309,2			
		Đất nhà ở xã hội 1 (Tầng hầm)					1	19.630,7			
2.3.2	OXH2	Đất nhà ở xã hội 2	16.100,8		38,4	6.182,7	18	125.256,9	6,9		2.411
		Đất nhà ở xã hội 2 (Tầng nổi)					18	111.288,7			
		Đất nhà ở xã hội 2 (Tầng hầm)					1	13.968,2			
3		Đất cây xanh - mặt nước	84.418,7	17,7	5,0	3.323,0	1	3.323,0			
3.1	CQ	Đất cây xanh đô thị	22.913,7	4,8	5,0	1.145,7	1	1.145,7	0,05		
3.1.1	CQ1	Đất cây xanh đô thị 1	1.517,6		5,0	75,9	1	75,9	0,05		
3.1.2	CQ2	Đất cây xanh đô thị 2	5.646,2		5,0	282,3	1	282,3	0,05		
3.1.3	CQ3	Đất cây xanh đô thị 3	4.534,2		5,0	226,7	1	226,7	0,05		

STT	Ký hiệu	Chức năng SĐĐ	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Diện tích XD (m ²)	Chiều cao (tầng)	Diện tích sàn XD (m ²)	Hệ số SĐĐ (lần)	Số lô /căn	Dân số (người)
3.1.4	CQ4	Đất cây xanh đô thị 4	2.697,5		5,0	134,9	1	134,9	0,05		
3.1.5	CQ5	Đất cây xanh đô thị 5	2.370,1		5,0	118,5	1	118,5	0,05		
3.1.6	CQ6	Đất cây xanh đô thị 6	6.148,1		5,0	307,4	1	307,4	0,05		
3.2	CD	Đất cây xanh chuyên dụng (Cây xanh cách ly)	8.988,3	1,9	5,0	449,4	1	449,4	0,05		
3.2.1	CD1	Đất cây xanh chuyên dụng (Cây xanh cách ly) 1	6.445,8		5,0	322,3	1	322,3	0,05		
3.2.2	CD2	Đất cây xanh chuyên dụng (Cây xanh cách ly) 2	2.542,5		5,0	127,1	1	127,1	0,05		
3.3	CX	Đất cây xanh đơn vị ở	38.788,8	8,1	5,0	1.727,9	1	1.727,9	0,05		
3.3.1	CX1	Đất cây xanh đơn vị ở 1	1.357,7		5,0	67,9	1	67,9	0,05		
3.3.2	CX2	Đất cây xanh đơn vị ở 2	9.973,7		5,0	498,7	1	498,7	0,05		
3.3.3	CX3	Đất cây xanh đơn vị ở 3	143,0		-	-	-	-	-		
3.3.4	CX4	Đất cây xanh đơn vị ở 4	143,0		-	-	-	-	-		
3.3.5	CX5	Đất cây xanh đơn vị ở 5	143,0		-	-	-	-	-		
3.3.6	CX6	Đất cây xanh đơn vị ở 6	143,0		-	-	-	-	-		
3.3.7	CX7	Đất cây xanh đơn vị ở 7	5.861,7		5,0	293,1	1	293,1	0,05		
3.3.8	CX8	Đất cây xanh đơn vị ở 8	492,5		-	-	-	-	-		
3.3.9	CX9	Đất cây xanh đơn vị ở 9	255,8		-	-	-	-	-		
3.3.10	CX10	Đất cây xanh đơn vị ở 10	487,8		-	-	-	-	-		
3.3.11	CX11	Đất cây xanh đơn vị ở 11	457,6		-	-	-	-	-		
3.3.12	CX12	Đất cây xanh đơn vị ở 12	926,4		5,0	46,3	1	46,3	0,05		
3.3.13	CX13	Đất cây xanh đơn vị ở 13	238,2		5,0	11,9	1	11,9	0,05		
3.3.14	CX14	Đất cây xanh đơn vị ở 14	229,4		-	-	-	-	-		
3.3.15	CX15	Đất cây xanh đơn vị ở 15	416,0		-	-	-	-	-		
3.3.16	CX16	Đất cây xanh đơn vị ở 16	160,0		-	-	-	-	-		
3.3.17	CX17	Đất cây xanh đơn vị ở 17	2.448,5		5,0	122,4	1	122,4	0,05		
3.3.18	CX18	Đất cây xanh đơn vị ở 18	1.763,5		5,0	88,2	1	88,2	0,05		
3.3.19	CX19	Đất cây xanh đơn vị ở 19	613,4		5,0	30,7	1	30,7	0,05		
3.3.20	CX20	Đất cây xanh đơn vị ở 20	320,0		-	-	-	-	-		
3.3.21	CX21	Đất cây xanh đơn vị ở 21	921,8		5,0	46,1	1	46,1	0,05		

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Diện tích XD (m2)	Chiều cao (tầng)	Diện tích sàn XD (m2)	Hệ số SDD (lần)	Số lô /căn	Dân số (người)
3.3.22	CX22	Đất cây xanh đơn vị ở 22	3.912,2		5,0	195,6	1	195,6	0,05		
3.3.23	CX23	Đất cây xanh đơn vị ở 23	1.214,3		5,0	60,7	1	60,7	0,05		
3.3.22	CX24	Đất cây xanh đơn vị ở 24	320,0		-	-	-	-	-		
3.3.23	CX25	Đất cây xanh đơn vị ở 25	2.423,6		5,0	121,2	1	121,2	0,05		
3.3.22	CX26	Đất cây xanh đơn vị ở 26	2.631,6		5,0	131,6	1	131,6	0,05		
3.3.23	CX27	Đất cây xanh đơn vị ở 27	144,3		-	-	-	-	-		
3.3.23	CX28	Đất cây xanh đơn vị ở 28	175,1		-	-	-	-	-		
3.3.22	CX29	Đất cây xanh đơn vị ở 29	271,7		5,0	13,6	1	13,6	0,05		
3.3.23	CX30	Đất cây xanh đơn vị ở 30	200,0		-	-	-	-	-		
3.4	MN	Đất mặt nước	13.727,9	2,9	-	-	-	-	-		
3.4.1	MN1	Đất mặt nước 1	7.453,1		-	-	-	-	-		
3.4.2	MN2	Đất mặt nước 2	1.212,5		-	-	-	-	-		
3.4.3	MN3	Đất mặt nước 3	3.664,9		-	-	-	-	-		
3.4.4	MN4	Đất mặt nước 4	398,3		-	-	-	-	-		
3.4.5	MN5	Đất mặt nước 5	262,3		-	-	-	-	-		
3.4.6	MN6	Đất mặt nước 6	391,4		-	-	-	-	-		
3.4.7	MN7	Đất mặt nước 7	345,4		-	-	-	-	-		
4	ND	Đất nghĩa trang	16.697,3	3,5	-	-	-	-	-		
4.1	ND1	Đất nghĩa trang 1	8.527,7		-	-	-	-	-		
4.2	ND2	Đất nghĩa trang 2	8.169,6		-	-	-	-	-		
5		Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	201.242,9	41,8		9.481,0		22.990,1			
5.1	GT	Đất giao thông	160.367,2	33,3							
5.2	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	20.734,7	4,3	40,0	5.452,8	2	10.905,5	0,8		
5.2.1	HTKT1	Đất hạ tầng kỹ thuật 1 (Trạm điện)	3.913,0		40,0	1.565,2	2	3.130,4	0,8		
5.2.2	HTKT2	Đất hạ tầng kỹ thuật 2 (Nhà máy xử lý nước thải)	9.718,9		40,0	3.887,6	2	7.775,1	0,8		
5.2.3		Tuyến hạ tầng kỹ thuật	7.102,8								
5.3	BDX	Đất bãi đỗ xe	20.141,0	4,2	20,0	4.028,2	3	12.084,6	0,6		

Thuyết minh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây Bắc Thành phố Bắc Ninh (Khu 3) –
Tiểu khu 3.1 tại Phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh)

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	MPXD (%)	Diện tích XD (m2)	Chiều cao (tầng)	Diện tích sàn XD (m2)	Hệ số SDD (lần)	Số lô /căn	Dân số (người)
5.3.1	BDX1	Đất bãi đỗ xe 1	4.359,0		20,0	871,8	3	2.615,4	0,6		
5.3.2	BDX2	Đất bãi đỗ xe 2	7.913,7		20,0	1.582,7	3	4.748,2	0,6		
5.3.3	BDX3	Đất bãi đỗ xe 3	7.868,3		20,0	1.573,7	3	4.721,0	0,6		

III. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

1. Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch

Công trình trong dự án: Dự án có 2 tổ hợp các khối công trình cao tầng, trục phố trung tâm tuyến đường 32m bao gồm các dãy nhà liền kề và biệt thự là khu vực có cảnh quan đẹp, hiện đại.

2. Xác định chiều cao xây dựng công trình

- Công trình nhà ở:
 - + Nhà liền kề: Cao tối đa 5 tầng + 1 tum;
 - + Nhà biệt thự: Cao tối đa 3 tầng + 1 tum;
 - + Nhà ở xã hội: Cao tối đa 18 tầng + 1 tầng hầm + 1 tum;
- Công trình dịch vụ thương mại: Cao tối đa 5 tầng + 1 tum;
- Công trình y tế (phòng khám đa khoa): Cao tối đa 3 tầng + 1 tum;
- Công trình văn hóa- thể dục thể thao: Cao tối đa 3 tầng + 1 tum;
- Công trình giáo dục:
 - + Trường mầm non: Cao tối đa 3 tầng + 1 tum;
 - + Trường tiểu học: Cao tối đa 5 tầng + 1 tum;
 - + Trường liên cấp Tiểu học và THCS: Cao tối đa 5 tầng + 1 tum;
- Bãi đỗ xe: Cao tối đa 3 tầng;
- Các công trình xây dựng trong khu vực đất công viên, cây xanh, mặt nước: cao tối đa 01 tầng;
- Đất xây dựng công trình giao thông, HTKT (trạm xử lý nước thải): Cao tối đa 02 tầng.

3. Xác định khoảng lùi công trình trên tầng ô phố

Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố. Chỉ giới xây dựng tuân thủ theo bản vẽ QH-05A Trong khu vực quy hoạch đề xuất khoảng lùi tối thiểu cho tuyến phố như sau:

- Đối với các công trình nhà ở:
 - + Nhà liền kề: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
 - + Biệt thự song lập: Mặt trước nhà lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.
 - + Nhà ở xã hội: Chỉ giới xây dựng lùi 6 m so với chỉ giới đường đỏ.
- Đối với công trình thương mại dịch vụ: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- Đối với công trình y tế: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- Đối với công trình văn hóa- thể dục thể thao: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- Đối với công trình giáo dục: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

4. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc của các công trình

4.1. Công trình nhà ở thấp tầng: Nhà liền kề, nhà biệt thự.

*** Nhà ở liền kề**

- Mặt ngoài là công trình ở có thể kết hợp kinh doanh, mặt trong là nhà ở đơn thuần, tầng cao quy định 5 tầng + 1 tum, tầng 1 có thể là không gian của các gian hàng

cung cấp các dịch vụ cho đô thị, các tầng trên làm nhà ở.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo:
 - + Hình thức kiến trúc phù hợp với kiến trúc tổng thể, độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về độ vươn ra với các công trình lân cận cho từng khu vực; khuyến khích nghiên cứu xây dựng độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc công trình bằng nhau.
 - + Tầng cao: cos sàn tầng 1 không chế cos +0,2m so với hè; chiều cao tầng 1: 4,15 m; chiều cao tầng 2-5: 3,6 m; tầng tum: 3,6 m
 - + Độ vươn ban công: Không quá 1,4m (tùy theo chiều rộng mặt cắt đường và đảm bảo thống nhất trên toàn tuyến).
- Màu sắc: Màu sắc trang nhã, tông màu sáng. Các mảng màu nhấn có thể dùng màu đậm và sặc sỡ tuy nhiên cần tiết chế về diện tích sử dụng.
- Đối với biển quảng cáo công trình nhà ở kết hợp thương mại: biển ngang từ cao từ 0,7m-2m, chiều cao biển không che lối thoát hiểm của mặt tiền nhà. Biển dọc cao từ 1m-3m

*** Nhà ở biệt thự**

- Nhà biệt thự cao 3 tầng + 1 tum được bố trí giáp với khu vực cây xanh công viên, mặt nước.
- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc phù hợp với kiến trúc tổng thể, đảm bảo thống nhất trong toàn dãy, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu đô thị và khu vực xung quanh, phù hợp với thiết kế đô thị kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.
- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

4.2. Công trình nhà ở cao tầng : Nhà ở xã hội

- Hình thức kiến trúc chủ đạo:
 - + Sử dụng kiến trúc hiện đại, hình khối mạch lạc, không nhiều chi tiết rườm rà, khuyến khích công trình có kiến trúc đặc biệt, tăng hiệu ứng tập trung, thu hút.
 - + Vật liệu: sử dụng vật liệu theo công nghệ mới, bền vững với thời gian, phù hợp khí hậu Việt Nam.
 - + Chức năng sử dụng: 1 Tầng hầm là không gian để xe, kỹ thuật; tầng 1 là không gian sảnh tiếp đón phòng sinh hoạt cộng đồng và một số hoạt động sinh hoạt khác; tầng 2-18 có chức năng là căn hộ ở; tầng tum có chức năng là tầng kỹ thuật, bể chứa nước.
 - + Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu 20% diện tích lô đất.

4.3. Công trình thương mại dịch vụ:

- Kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với chức năng công trình, kiến trúc cảnh quan chung của khu vực.
- Vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.
- Màu sắc: Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, hài hòa với cảnh quan môi trường xung quanh.

4.4. Công trình y tế (Phòng khám đa khoa)

- Hình thức kiến trúc chủ đạo:
 - + Kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với chức năng công trình, kiến trúc cảnh quan chung của khu vực
 - + Chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình được quyết định bởi kiến trúc công trình.
 - + Màu sắc: Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, hài hòa với cảnh quan môi trường xung quanh.
- Bố trí 02 lô đất để xây dựng công trình y tế, đảm bảo bán kính tiếp cận 500m đối với các khu vực dân cư lân cận.

4.5. Công trình văn hóa- thể dục thể thao: Nhà văn hóa, sân luyện tập thể dục thể thao

- Hình thức kiến trúc chủ đạo:
 - + Kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với chức năng công trình, kiến trúc cảnh quan chung của khu vực
 - + Chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình được quyết định bởi kiến trúc công trình.
 - + Màu sắc: Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, hài hòa với cảnh quan môi trường xung quanh.
 - + Công trình trung tâm văn hóa – thể dục thể thao (kết hợp sân tập luyện) xây dựng cao 3 tầng.
 - + Trong các ô đất sân chơi, sân tập luyện, mật độ xây dựng 10%, xây dựng công trình nhà sinh hoạt cộng đồng cao 1 tầng.

4.6. Công trình giáo dục: mầm non, tiểu học, liên cấp tiểu học và THCS

- Hình thức kiến trúc chủ đạo:
 - + Kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với chức năng trường học, kiến trúc cảnh quan chung của khu vực.
 - + Chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình được quyết định bởi kiến trúc công trình.
 - + Màu sắc: Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, hài hòa với cảnh quan môi trường xung quanh.

4.7. Công trình bãi đỗ xe 3 tầng

- Hình thức kiến trúc chủ đạo:
 - + Nhà để xe nổi có kiến trúc hiện đại, phù hợp với chức năng bãi đỗ xe.
 - + Chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình được quyết định bởi kiến trúc công trình.
 - + Nhà để xe nổi có ưu điểm về vấn đề phòng cháy chữa cháy.
 - + Màu sắc: Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, hài hòa với cảnh quan môi trường xung quanh.

5. Hệ thống cây xanh, mặt nước

- Vườn hoa trong các nhóm ở : tận dụng những khu đất xen kẹt để bố trí những vườn hoa nhỏ, tạo thành hệ thống vườn hoa, dải cây xanh cảnh quan liên hoàn chạy dọc

dự án.

- Khu cây xanh thể dục thể thao, công viên trung tâm với diện tích cây xanh, mặt nước lớn, bố trí các sân chơi, tiểu cảnh, đường dạo... là nơi thu hút, tập trung các hoạt động hàng ngày của người dân trong khu vực.

IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Giao thông

1.1. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07:2023/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật.

- Đường đô thị - yêu cầu thiết kế TCVN 13592:2022.

1.2. Nguyên tắc thiết kế :

- Tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết quận huyện và các quy hoạch chi tiết khác có liên quan đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.
- Khớp nối thống nhất với mạng đường đã được xác định xung quanh.
- Tuân thủ chỉ giới đường đỏ được duyệt.
- Thiết kế và phân cấp mạng đường trong khu vực nghiên cứu, tạo mối liên hệ giữa khu vực nghiên cứu với khu vực xung quanh.
- Tính toán chỉ tiêu giao thông (chiều dài đường, diện tích, tỉ trọng đất ...)

1.3. Giải pháp thiết kế :

a) Giao thông đối ngoại (ngoài ranh giới lập quy hoạch):

- Đường có mặt cắt ngang B=100m: 13.0m (vía hè)+9.5m (lòng đường)+2.5m (giải phân cách) + 14.0m (lòng đường) +22.0m (giải phân cách giữa) + 14.0m (lòng đường) + 2.5m (giải phân cách) + 9.5m (lòng đường) + 13.0m (vía hè).

b) Giao thông cấp khu vực:

- Đường có mặt cắt ngang B=32m (Mặt cắt 1-1) bao gồm lòng đường rộng 18.0m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 7.0m.
- Đường có mặt cắt ngang B=22m (Mặt cắt 2-2) bao gồm lòng đường rộng 11.0m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 5.5m.
- Đường có mặt cắt ngang B=22.5m (Mặt cắt 3-3) bao gồm lòng đường rộng 10.5m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 6.0m.

c) Giao thông cấp nội bộ:

- Mạng lưới đường giao thông trong khu vực nghiên cứu được quy hoạch đảm bảo mối liên hệ giao thông từ bên trong khu vực nghiên cứu ra các đường khu vực bên ngoài, đảm bảo sự đầu nối hợp lý không gây ra ách tắc giao thông trong tương lai.
- Giao thông nội bộ được phân thành 2 loại: Đường phân khu vực và đường nhóm nhà ở.

** Đường phân khu vực:*

- Đường có mặt cắt ngang B=22m (Mặt cắt 2-2) bao gồm lòng đường rộng 11.0m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 5.5m.

- Đường có mặt cắt ngang B=22.5m (Mặt cắt 3-3) bao gồm lòng đường rộng 10.5m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 6.0m.

- Đường có mặt cắt ngang B=15.5m (Mặt cắt 4-4) bao gồm lòng đường rộng 7.5m vỉa hè mỗi bên rộng 4.0m.

*** Đường nhóm nhà ở:**

- Đường có mặt cắt ngang B=15.5m (Mặt cắt 4-4) bao gồm lòng đường rộng 7.5m vỉa hè mỗi bên rộng 4.0m.

- Đường có mặt cắt ngang B=18.5m (Mặt cắt 5-5) bao gồm lòng đường rộng 10.5m vỉa hè mỗi bên rộng 4.0m.

- Đường có mặt cắt ngang B=(15.5-16.99)m (Mặt cắt 6-6) bao gồm lòng đường rộng 7.5m vỉa hè mỗi bên rộng (3.38-5.49)m.

- Đường có mặt cắt ngang B=15.5m (Mặt cắt 7-7) bao gồm lòng đường rộng 7.5m vỉa hè mỗi bên rộng 4.0m.

*** Bãi đỗ xe tĩnh:** có tổng diện tích 20.141,00 m².

Trong bản vẽ này chỉ xác định về mặt cắt ngang và minh họa về mạng giao thông, vị trí chính xác và các yếu tố kỹ thuật sẽ được tính toán ở giai đoạn lập dự án (tuân thủ theo các quy định, quy chuẩn hiện hành).

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG GIAO THÔNG

STT	HẠNG MỤC	SỐ HIỆU MẶT CẮT	CHIỀU DÀI (m)	DIỆN TÍCH (m ²)	GHI CHÚ
A	Cấp khu vực			88575.74	
1	Đường B=(7m+18.0m+7m)=32.0m	1--1	1077.88	34497.32	
2	Đường B=(5.5m+11.0m+5.5m)=22.0m	2--2	1884.70	40985.67	
3	Đường B=(6.0m+10.5m+6.0m)=22.5m	3--3	669.69	13092.75	
B	Cấp nội bộ			71791.56	
B.1	Đường phân khu vực				
1	Đường B=(5.5m+11.0m+5.5m)=22.0m	2--2	512.39	11693.90	
2	Đường B=(4.0m+7.5m+4.0m)=15.5m	4--4	182.74	2942.43	
3	Đường B=(6.0m+10.5m+6.0m)=22.5m	3--3	315.70	6913.70	
B.2	Đường nhóm nhà ở				
1	Đường B=(4.0m+7.5m+4.0m)=15.5m	4--4	151.05	2373.54	
2	Đường B=(4.0m+10.5m+4.0m)=18.5m	5--5	556.61	10320.79	
3	Đường B=((4.0-5.49)m+7.5m+(3.38-4.0)m)=(15.5-16.99)m	6--6	1021.44	16258.59	
4	Đường B=(4.0m+7.5m+4.0m)=15.5m	7--7	1346.79	20770.81	
B.3	Đường nội bộ khác			517.80	
C	Tổng (A+B)			160367.30	
D	Bãi đỗ xe			20141.00	
1	BXD1			4359.00	
2	BXD2			7913.70	
3	BXD3			7868.30	

2. Chuẩn bị kỹ thuật

2.1. Các Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07:2023/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật.
- TCVN 4447-2012 Công tác đất – thi công và nghiệm thu:
- TCVN 7957:2023 Thoát nước. Mạng lưới bên ngoài và công trình – YCTK.

2.2. Nguyên tắc thiết kế :

- Đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.
- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực nghiên cứu với các khu vực đã lập quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát hiện có của khu vực lân cận.

2.3. Giải pháp thiết kế:

a) San nền :

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với $\Delta H = 0,1(m)$, độ dốc nền sơ bộ $i \geq 0,003$ đảm bảo tạo mặt bằng cũng như yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình, cao độ nền thấp nhất 4,70m, cao độ cao nhất 5,20m.
- Thiết kế san nền là thiết kế sơ bộ để tạo mặt bằng vào thi công xây dựng công trình, sau này cần san nền hoàn thiện cho phù hợp với mặt bằng kiến trúc, sân vườn và thoát nước chi tiết của công trình.
- Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án trong từng ô đất trong các giai đoạn tiếp theo.
- Khối lượng được tính theo phương pháp lưới ô vuông kích thước 20x20m. Một số ô tính toán có kích thước nhỏ hơn để phù hợp với địa hình và ranh giới ô đất. Cao độ nền thiết kế được nội suy trên cơ sở bản vẽ thiết kế san nền. Cao độ hiện trạng được nội suy trên cơ sở cao độ hiện trạng địa hình theo bản vẽ đo đạc hiện trạng địa hình do Chủ đầu tư cấp. Khối lượng đắp đường được tính toán theo phương pháp mặt cắt trung bình.
- Cao độ nền hiện trạng được nội suy trên cơ sở bản đồ đo đạc hiện trạng hạ tầng kỹ thuật do chủ đầu tư cung cấp.
- San nền thành từng lớp, mỗi lớp dày 20-30cm, tưới nước lu lèn chặt đảm bảo độ chặt yêu cầu, sau đó mới đắp tiếp các lớp sau.
- Trước khi thi công Chủ đầu tư cần tiến hành điều tra khảo sát các công trình ngầm trong khu vực (các tuyến ống truyền dẫn, tuyến điện cao thế..v.v..) nếu có cần liên hệ với các cơ quan quản lý các công trình kỹ thuật nói trên để có biện pháp xử lý hoặc di chuyển theo quy hoạch, đảm bảo an toàn cho thi công và sử dụng công trình.

b) Thoát nước mưa :

- Hướng thoát nước chính của khu quy hoạch được thoát vào tuyến cống ngầm (theo quy hoạch phân khu) và thoát ra kênh, hồ theo quy hoạch.
- Tính toán hệ thống nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn:

$$Q = qx\beta x\psi$$

Trong đó : q : Lưu lượng đơn vị (l/s ha).

F : Diện tích lưu vực (ha).

β : Hệ số phân bổ mưa

ψ : Hệ số dòng chảy.

+ Lưu vực thoát nước

Lưu vực tiêu thoát nước tuyến cống được căn cứ vào hiện trạng hệ thống tiêu và thoát nước khu vực và quy hoạch phát triển.

+ Phương pháp tính toán

Tính toán thủy lực được tiến hành bằng cách sử dụng công thức Rational Method.

+ Cường độ mưa thiết kế

Công thức cường độ mưa thiết kế:

$$q = \frac{A(1+C\lg P)}{(1+b)^n} \cdot K$$

trong đó, q: Cường độ lượng mưa (l/s.ha)

t: Thời gian mưa (phút)

P: Chu kỳ lặp lại của mưa (năm)

A, C, b, n: Hằng số khí hậu phụ thuộc vào điều kiện mưa địa phương

K: Hệ số tính đến tác động của yếu tố đối với cường độ mưa, lấy k=1

(do địa phương chưa công bố thông tin).

Thời gian tập trung được tính bằng thời gian dẫn và thời gian chảy. Thời gian dẫn được giả định không đổi là 10 phút. Thời gian chảy được tính bằng cách chia khoảng cách chảy cho vận tốc. Khoảng cách chảy được đo trên bản đồ và vận tốc tính theo công thức Manning như sau:

$$V = \frac{1}{n} R^{\frac{2}{3}} i^{\frac{1}{2}}$$

Trong đó, V: Vận tốc (m/s)

n: Hệ số nhám Manning (xem bảng dưới đây)

R: Bán kính thủy lực (=A/P)

A: Diện tích ướt (m²) (dòng chảy tối đa trong cống)

P: Chu vi ướt (m)

i: Độ dốc thủy lực

Hệ số nhám Manning

Chất liệu cống	Hệ số nhám
Bê tông đổ tại chỗ	0.015
Ống bê tông (các sản phẩm đúc sẵn)	0.013

+ Hệ số dòng chảy

Hệ số dòng chảy ở mỗi lưu vực được tính dựa trên mô hình sử dụng đất phù hợp với hệ số dòng chảy

Hệ số dòng chảy tính toán cho lưu vực thoát nước tuyến cống là 0,5-:0,7.

+ Lưu lượng tính toán

Quy trình mô phỏng để tính khối lượng nước mưa. Công thức tính như sau:

$$Q = \frac{1}{360} CIA$$

trong đó, Q: Hệ số dòng chảy nước mưa thiết kế (m³/s)
C: Hệ số dòng chảy
I: Cường độ mưa (mm/h)
A: Diện tích tiểu lưu vực (ha)

+ Kết quả tính toán thủy lực

Kích thước cống thiết kế được xác định theo tính toán thủy lực. Công suất dòng chảy của cống được tính theo công thức Manning. Công thức được trình bày như sau:

$$Q = A.V$$

$$V = \frac{1}{2} R^{2/3} . i^{1/2}$$

trong đó: Q: lưu lượng xả (m³/s)

A: tiết diện cống (m²)

V: vận tốc trung bình (m/s) lấy từ 0.8~3.0m/s

n: hệ số nhám = 0,0013 tính cho cống BTCT

R: bán kính thủy lực (m)

i: Độ dốc thủy lực.

- Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra, miệng xả..v..v..theo qui định hiện hành. Cống được nối theo phương pháp nổi đỉnh.

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư cần liên hệ với các chủ dự án lân cận để cùng phối hợp xây dựng đồng bộ, tránh chồng chéo, phù hợp với nền và thoát nước chung của khu vực.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế đến từng ô đất xây dựng công trình.
- Tính toán thủy lực mạng lưới thoát nước mưa

Thuyết minh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây Bắc Thành phố Bắc Ninh (Khu 3) –
Tiểu khu 3.1 tại Phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh)

BẢNG TÍNH TOÁN THUỶ LỰC THOÁT NƯỚC MƯA TỰ CHẢY

Địa điểm: Bắc Ninh		P =		m =		2,0		b = 28,0		n = 0,85													
Hãng số khí hậu:		A = 7650,0		C = 0,0																			
Thứ tự	Từ nút (Điểm đầu)	Đến nút (Điểm cuối)	Chiều dài đoạn cống tính toán (m)	Diện tích lưu vực, (ha)		Độ dốc (h/D)	Vận tốc dự kiến V ₀ (m/s)	Giá trị ψ	Thời gian nước chảy tới : t ₀ (phút)	Thời gian nước chảy từ đoạn cống : t ₂ (phút)	Thời gian dòng chảy mưa đến điểm tính toán : t ₃ (phút)	Cường độ mưa q (l/s/ha)	Lưu lượng tính toán Q ₁		Kích thước cống		Diện tích ướt (N) ₀ m ²	Bán kính thủy lực R (m)	Vận tốc tính toán V _{tt} (m/s)	Độ dốc tối thiểu I (%)	Hệ số nhám Manning n	Khả năng tải lưu lượng Q ₂ (m ³ /s)	
				Bán thân	Chuyển qua từ các nhánh								Tính toán	l/s	m ³ /s	B(D) mm							H mm
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	15	17	18	19	20	21	22	23	24		
1	1	2	151,00	1,35	5,74	7,09	1,00	1,20	0,70	10,0	12,1	268,08	1320,6	1500	0	1,766	0,375	1,03	0,07	0,013	1,824		
2	20	9	230,00	1,70		1,70	1,00	1,00	0,70	10,0	3,9	345,38	411,0	800	0	0,502	0,200	0,93	0,13	0,013	0,487		
3	21	10	258,00	2,30		2,30	1,00	1,00	0,50	10,0	4,4	339,40	390,3	800	0	0,502	0,200	0,93	0,13	0,013	0,487		
4	9	10	54,50	0,21	4,00	4,21	1,00	1,15	0,70		0,8	329,77	971,8	1250	0	1,227	0,313	1,00	0,08	0,013	1,229		
5	10	11	101,00	0,62	4,21	4,83	1,00	1,15	0,70		1,5	313,40	1059,6	1250	0	1,227	0,313	1,00	0,08	0,013	1,229		
6	25	26	540,00	6,30	3,40	9,70	1,00	1,20	0,50		7,7	294,36	1427,7	1500	0	1,766	0,375	1,03	0,07	0,013	1,824		
7	28	27	116,00	0,93	2,10	3,03	1,00	1,15	0,50		1,7	381,69	548,0	1000	0	0,785	0,250	0,97	0,10	0,013	0,758		
8	29	27	106,00	1,53		1,53	1,00	1,00	0,50	10,0	1,8	374,92	286,8	800	0	0,502	0,200	0,93	0,13	0,013	0,487		
9	27	26	172,00	1,58	4,56	6,14	1,00	1,20	0,70		2,4	330,41	1420,1	1500	0	1,766	0,375	1,03	0,07	0,013	1,824		
10	26	11	81,00	0,70	15,84	16,54	1,00	1,30	0,70		1,1	285,10	3300,9	2000	0	3,140	0,500	1,08	0,05	0,013	3,402		
11	12	11	139,00	0,87		0,87	1,00	1,00	0,70	10,0	2,4	366,53	223,2	800	0	0,283	0,150	0,89	0,17	0,013	0,251		
12	11	2	73,60	0,22	22,24	22,46	1,00	1,30	0,70		1,0	277,22	4368,5	2000	2000	4,000	0,667	1,31	0,05	0,013	5,251		
13	5	4	136,00	1,12		1,12	1,00	1,00	0,70	10,0	2,3	367,28	287,9	800	0	0,502	0,200	0,93	0,13	0,013	0,487		
14	15	4	63,00	0,20		0,20	1,00	1,00	0,70	10,0	1,1	366,49	54,1	800	0	0,283	0,150	0,89	0,17	0,013	0,251		
15	4	3	160,00	1,04	1,32	2,36	1,00	1,15	0,70		2,4	335,85	554,8	1000	0	0,785	0,250	0,97	0,10	0,013	0,758		
16	12	3	64,00	0,22		0,22	1,00	1,00	0,70	10,0	1,1	366,21	59,5	800	0	0,283	0,150	0,89	0,17	0,013	0,251		
17	3	2	133,00	0,76	2,58	3,34	1,00	1,15	0,70		2,0	313,83	733,7	1000	0	0,785	0,250	0,97	0,10	0,013	0,758		
18	2	CX1	11,50	0,00	32,89	32,89	1,00	1,30	0,70		0,2	284,99	6100,9	2000	2000	4,000	0,667	1,55	0,07	0,013	6,213		

3. Cấp nước

3.1. Các Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07:2023/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật.
- TCVN 13606:2023 Cấp nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình yêu cầu thiết kế.
- QCVN 06:2023 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

3.2. Quy hoạch cấp nước:

a) Số liệu kiến trúc:

Theo quy hoạch sử dụng đất, tổng diện tích đất trong phạm vi lập quy hoạch là 48,02ha. Số người dự kiến ở là 8.744 người.

b) Các chỉ tiêu tính toán:

Các chỉ tiêu này được lấy như sau:

- Nước sinh hoạt (8.744 người): 140 lít/người-ngày đêm.
 - Nước cấp đất thương mại dịch vụ: 2l/m² sàn-ngày đêm.
 - Nước cấp trung tâm thể dục thể thao – văn hóa: 2l/m² sàn-ngày đêm.
 - Nước cấp trường mầm non (235 cháu): 100l/cháu-ngày đêm.
 - Nước cấp trường liên cấp tiểu học và THCS (1445 học sinh): 20l/học sinh-ngày đêm.
 - Nước cấp trường tiểu học (540 cháu): 20l/học sinh-ngày đêm.
 - Nước cấp Y tế: 2l/m² sàn-ngày đêm.
 - Nước tưới cây xanh: 3l/m²-ngày đêm.
 - Nước cấp cho đất hạ tầng kỹ thuật: 2l/m²-ngày đêm.
 - Nước rửa đường+bãi đỗ xe: 0,4l/m²-ngđ.
 - Nước dự phòng: 10% tổng lượng nước cấp trung bình ngày.
- c) Tính toán các nhu cầu dùng nước:*

Bảng tổng hợp lưu lượng cấp nước

STT	Chức năng SDD	Diện tích đất	Diện tích sân	Dân số (người)	Chỉ tiêu cấp nước	Đơn vị	Công suất cấp nước m3
		(m2)	(m2)				
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP ĐỒ ÁN	480.223,00		8.744			
1	Đất công cộng và thương mại dịch vụ	43.841,00					93,24
1,1	Đất Thương mại dịch vụ 1	2.004,40	4.008,80		2	1/m2	8,02
1,2	Đất trung tâm thể dục thể thao - văn hóa	17.930,10	9.585,60				
1.2.1	Đất trung tâm TDTT - văn hóa (kết hợp sân tập luyện)	7.084,20	8.501,00		2	1/m2	17,00
1.2.2	Đất sân chơi, sân tập luyện	10.845,90	1.084,60		2	1/m2	2,17
1,3	Đất trường mầm non	2.831,40		235	100	1/cháu	23,50
1,4	Đất trường tiểu học	5.433,50		540	20	1/học sinh	10,80
1,5	Đất trường liên cấp tiểu học và THCS	14.453,70		1.445	20	1/học sinh	28,90
1,6	Đất y tế	1.187,9	1425,5		2	1/m2.sàn	2,85
2	Đất ở mới	134.023,10		8.744	140	1/người	1.224,16
3	Đất cây xanh - mặt nước	84.418,70					212,07
3,1	Đất cây xanh đô thị/ công viên chủ đề	22.913,70			3	1/m2	68,74
3,2	Đất cây xanh chuyên dụng (Cây xanh cách ly)	8.988,30			3	1/m2	26,96
3,3	Đất cây xanh đơn vị ở, thể dục thể thao	38.788,80			3	1/m2	116,37
3,4	Đất mặt nước	13.727,90					
4	Đất nghĩa trang	16.697,30			2	1/m2	33,39
5	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	201.242,90					94,01
5,1	Đất giao thông	160.367,20			0,4	1/m2	64,15

5,2	Đất hạ tầng kỹ thuật		20.734,70	10.905,50	2	1/m2	21,81
5,3	Đất bãi đỗ xe		20.141,00		0,4	1/m2	8,06
Tổng lưu lượng trung bình							1656,88
Lưu lượng nước dự phòng (10% Q _{tb})							165,69
Tổng lưu lượng ngày lớn nhất (k _{ngaymax} = 1.2)							2187,08
Lưu lượng nước chữa cháy (30l/s trong 3h cho 1 đám cháy)							324
Tổng lưu lượng cấp nước ngày lớn nhất							2511,08

* Tổng lưu lượng nước cấp yêu cầu cho dự án:

$$Q = Q_{\text{ngaymax}} + Q_{\text{cc}} = 2.511,08 \text{ (m}^3/\text{ngđ)}$$

Lưu lượng nước tính toán theo giây:

$$q_{\text{giay}} = 29,06 \text{ (l/s)}$$

Thiết kế hệ thống cấp nước mạng vòng với ống phân phối D110, lấy nước từ ống D200 theo quy hoạch phân khu và D355 theo hiện trạng

d) Nguồn nước:

Nguồn nước cung cấp cho khu vực nghiên cứu được lấy từ tuyến ống truyền dẫn D355 đặt trên đường Như Nguyệt theo hiện trạng quy hoạch phân khu do nhà máy nước Sông Cầu cung cấp, và ống D200 theo quy hoạch phân khu do nhà máy nước mặt Bắc Ninh cung cấp (cụ thể sẽ do cơ quan quản lý ngành nước quyết định).

3.3. Mạng lưới:

Mạng lưới ống phân phối chính cho khu vực nghiên cứu được cấp từ tuyến ống phân phối D200 theo quy hoạch phân khu và ống D355 theo hiện trạng.

Từ các tuyến ống phân phối chính này có đường kính D110 sau đó đầu nối ra các ống có đường kính D110 mm, D50 mm nhằm tạo thành mạng lưới ống phân phối vòng khép kín đảm bảo cung cấp nước đầy đủ và liên tục cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Tuyến ống phân phối dẫn tới chân công trình có đường kính $D \leq 110\text{mm}$.
- Đối với các công trình thấp tầng, biệt thự, nước được cấp trực tiếp từ các tuyến ống phân phối, được đầu nối với các tuyến ống phân phối chính.
- Khi thiết kế và thi công cần điều tra kỹ các công trình ngầm và nổi hiện có trong khu vực để có biện pháp bảo vệ hoặc di chuyển theo quy hoạch.

3.4. Cấp nước chữa cháy:

- Cấp nước chữa cháy được đảm bảo theo đúng quy chuẩn xây dựng Việt Nam ban hành năm 2023 của Bộ trưởng Bộ xây dựng.

- Dự kiến bố trí các họng cứu hỏa tại các ngã ba, ngã tư và gần các công trình công cộng tạo điều kiện thuận lợi cho xe cứu hỏa lấy nước khi cần thiết, các họng cứu hỏa đầu nối với đường ống cấp nước có đường kính $D \geq 100 \text{ mm}$ và khoảng cách giữa các họng cứu hỏa khoảng 100-150 m.

- Bên trong các công trình cần được thiết kế phòng cháy, chữa cháy theo đúng quy định hiện hành.

- Các họng cứu hỏa được bố trí trên phần hè của các tuyến đường quy hoạch.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CẤP NƯỚC			
TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
I	Ống truyền dẫn		2,699
1	Ống cấp nước truyền dẫn D355 (ống hiện trạng)	m	1,169
2	Ống cấp nước truyền dẫn D315 (ống hiện trạng)	m	154
3	Ống cấp nước truyền dẫn D200 (Ống phân khu)	m	1,055
4	Ống cấp nước truyền dẫn D160 (Ống phân khu)	m	321
II	Ống phân phối		3,683

1	Ống phân phối D110	m	3683
III	Ống dịch vụ		4,413
1	Ống dịch vụ D50	m	3600
2	Ống dịch vụ D75	m	813
IV	Trụ cứu hỏa	Cái	37

4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

4.1. Các Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07:2023/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật.

- TCVN 7957:2023 Thoát nước. Mạng lưới bên ngoài và công trình – TCTK.

4.2. Thoát nước thải:

4.2.1. Hiện trạng :

- Hiện nay trong khu vực lập dự án chưa có hệ thống thoát nước thải riêng biệt.

4.2.2 Quy hoạch:

a) Nguyên tắc thiết kế:

- Tuân thủ các định hướng chính của quy hoạch chung và các quy hoạch đã được duyệt trên địa bàn

- Đảm bảo thoát nước tự chảy và khớp nối được với khu vực xung quanh.
- Tạo điều kiện thuận lợi cho việc phân đợt xây dựng.

b) Các chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng 95% tiêu chuẩn cấp nước, cụ thể:

STT	Chức năng SDD	Diện tích đất	Diện tích sàn	Dân số	Chỉ tiêu cấp nước	Đơn vị	Công suất cấp nước m3	Công suất nước thải m3 (95% cấp nước)
		(m2)	XD (m2)					
TỔNG DIỆN TÍCH LẬP ĐỒ ÁN								
1	Đất công cộng và thương mại dịch vụ	480.223,00		8.744			93,24	88,58
1.1	Đất Thương mại dịch vụ 1	2.004,40	4.008,80		2	1/m2	8,02	7,62
1.2	Đất trung tâm thể dục thể thao - văn hóa	17.930,10	9.585,60					
1.2.1	Đất trung tâm TDTT - văn hóa (kết hợp sân tập luyện)	7.084,20	8.501,00		2	1/m2	17,00	16,15
1.2.2	Đất sân chơi, sân tập luyện	10.845,90	1.084,60		2	1/m2	2,17	2,06
1.3	Đất trường mầm non	2.831,40		235	100	1/cháu	23,50	22,33
1.4	Đất trường tiểu học	5.433,50		540	20	1/học sinh	10,80	10,26
1.5	Đất trường liên cấp tiểu học và THCS	14.453,70		1.445	20	1/học sinh	28,90	27,46
1.6	Đất y tế	1187,9	1425,5		2	1/m2.sàn	2,85	2,71
2	Đất ở mới	134.023,10		8.744	140	1/người	1.224,16	1.162,95
3	Đất cây xanh - mặt nước	84.418,70					212,07	
3.1	Đất cây xanh đô thị/ công viên chủ đề	22.913,70			3	1/m2	68,74	
3.2	Đất cây xanh chuyên dụng (Cây xanh cách ly)	8.988,30			3	1/m2	26,96	
3.3	Đất cây xanh đơn vị ở, thể dục thể thao	38.788,80			3	1/m2	116,37	
3.4	Đất mặt nước	13.727,90						
4	Đất nghĩa trang	16.697,30			2	1/m2	33,39	
5	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	201.242,90					94,01	
5.1	Đất giao thông	160.367,20			0,4	1/m2	64,15	
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	20.734,70	10.905,50		2	1/m2	21,81	
5.3	Đất bãi đỗ xe	20.141,00			0,4	1/m2	8,06	
Tổng lưu lượng thoát nước thải								1251,53

Công suất trạm bơm và trạm xử lý nước thải của khu 3.1 bao gồm toàn bộ lưu lượng nước thải của khu 3.1, khu 3.2 và 1 phần dân cư hiện trạng Cổ Mễ. Tổng công suất của trạm làm tròn là 2.900m³/ngđ. Cụ thể như sau:

- Lưu vực 3.1: 1.251,53 m³/ngđ (theo tính toán ở trên)
- Lưu vực 3.2: 1.528,93 m³/ngđ (theo đồ án quy hoạch 3.2)
- Lưu vực hiện trạng dự kiến khoảng 75,05m³/ngđ

c) Giải pháp thiết kế:

- Trong đồ án Quy hoạch phân khu 14, hệ thống nước thải gom về trạm xử lý nước thải Bắc Ninh 2 tại khu vực Vạn An, tuy nhiên hiện tại trạm xử lý nước thải Bắc Ninh 2 chưa được đầu tư xây dựng, vì vậy giải pháp của đồ án là xây dựng 01 trạm xử lý nước thải đặt tại khu đất HTKT2 có tổng công suất làm tròn là 2900m³/ngđ. Trước mắt khi chưa có hệ thống thu gom theo quy hoạch phân khu về trạm xử lý nước thải Bắc Ninh 2 tại khu vực Vạn An, toàn bộ nước thải sẽ được dẫn về trạm bơm đặt ngầm tại khu đất cây xanh phía Tây Nam khu quy hoạch (hướng tuyến, độ dốc của hệ thống thoát nước thải tuân thủ theo quy hoạch phân khu 14 được phê duyệt), sau đó nước thải sẽ được bơm theo đường ống cao áp về trạm xử lý nước thải đặt tại khu đất HTKT2. Sau khi trạm xử lý nước thải Bắc Ninh 2 đưa vào hoạt động, nước thải sẽ được bơm vào tuyến cống theo quy hoạch phân khu để dẫn về trạm xử lý nước thải Bắc Ninh 2.

- Xây dựng mới hệ thống thoát nước riêng có kích thước D400, D300 dọc theo các tuyến đường quy hoạch nội bộ và tuyến rãnh B300 dọc theo đất hạ tầng kỹ thuật sau các dãy nhà để thu gom nước thải của các công trình.

- Thiết kế đường cống theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng ô đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch thoát nước mưa - san nền.

- Đối với các khu vực khi độ sâu chôn cống >5m thì cần xây dựng trạm bơm chuyển bậc để đảm bảo các điều kiện kỹ thuật.

- Nước bẩn từ các công trình nhà ở, công trình công cộng, cơ quan sau xử lý sơ bộ, thoát vào các tuyến cống nhánh sau đó tự chảy về tuyến cống chính.

- Đối với khối nhà công cộng và thương mại dự kiến bố trí các giếng thăm chờ, là các điểm sẽ đầu nối cống thoát nước bẩn từ bên trong ô đất xây dựng công trình ra hệ thống cống chính.

- Cống được dùng trong khu vực là cống bê tông cốt thép đúc sẵn đặt trên vỉa hè. Tại các đường cống giao nhau và trên các đoạn cống có đặt giếng thăm. Khoảng cách giữa các giếng thăm đối với cống D300 là khoảng 20-30m/giếng, với cống D400 là khoảng 30-40m/giếng.

Bảng tổng hợp khối lượng thoát nước bản

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống BTCT D400	M	4292
2	Cống BTCT D300	M	2357
3	Ống HDPE DN200	M	2040
4	Rãnh xây gạch B300	M	1848
5	Rãnh xây gạch B500	M	80
6	Ga thăm cống D400	Cái	166
7	Ga thăm cống D300	Cái	108
8	Ga thăm rãnh B300	Cái	48
9	Ga thăm rãnh B500	Cái	02
10	Ga chờ đầu nối thoát nước thải	Cái	02
11	Trạm bơm nước thải Q=2900m3/ngđ	Trạm	01
12	Trạm xử lý nước thải Q=2900m3/ngđ	Trạm	01

4.3. Vệ sinh môi trường:

a) Hiện trạng

Hiện tại rác thải tại các khu lân cận đã được thu gom vận chuyển về khu xử lý rác của thành phố. Vì vậy cần có đảm bảo vệ sinh môi trường và có biện pháp giảm thiểu mức ô nhiễm môi trường trong khu vực quy hoạch.

b) Quy hoạch

*** Các chỉ tiêu tính toán và khối lượng rác thải:**

- Tổng số dân số trong khu vực quy hoạch dự kiến: 8.744 người
- Tiêu chuẩn thải rác sinh hoạt : 1,3 kg/ người/ngày
- Tổng khối lượng rác tính toán : 11.367,2 kg ~ 11,4 tấn

*** Giải pháp thiết kế:**

- Phân loại rác: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại rác ngay từ nơi thải ra.

- Phương thức thu gom:

+ Đối với khu vực được thu gom vào các thùng rác và công ten nơ kín dung tích 0,4 - 1m³ được các đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển hàng ngày. Số lượng và vị trí các thùng, các công ten nơ chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m.

5. Cấp điện, chiếu sáng & thông tin liên lạc

5.1. Phạm vi nghiên cứu và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

5.1.1. Phạm vi nghiên cứu:

- Bản vẽ quy hoạch 1/500 này chỉ nêu lên các giải pháp chính cấp điện cho khu vực nghiên cứu như:

- + Hướng tuyến cáp nguồn trung thế đi ngầm đất dẫn nguồn điện về trạm biến áp.
- + Vị trí, số lượng, dung lượng các trạm biến áp.
- + Hệ thống đường dây hạ áp 0,4kV. Cấp điện cho sinh hoạt và chiếu sáng công cộng.

+ Hướng tuyến cáp thông tin và hệ thống đường dây thông tin.

5.1.2. Các chỉ tiêu kỹ thuật được áp dụng:

- TCVN 7997-2009 Cấp điện lực đi ngầm trong đất.
 - TCVN 7447-5-52-2010 Lựa chọn và lắp đặt thiết bị điện - Hệ thống điện.
 - QCVN 01-2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
 - QCVN 01-2014-BXD Quy hoạch xây dựng.
 - TCVN 10485_2015 Đèn Led-yêu cầu thiết kế
 - QCVN 07-5 -2023 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia công trình cấp điện.
 - QCVN 07-7-2023 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia công trình chiếu sáng.
 - QCVN 07-8-2023 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia công trình viễn thông.
 - Quy phạm trang bị điện phần I đến phần IV của ngành điện.
 - TCN-18-2006 Quy định chung - Quy phạm trang bị điện phần I do bộ công nghiệp ban hành.
 - TCN-19-2006 Hệ thống đường dẫn điện - Quy phạm trang bị điện phần II do bộ công nghiệp ban hành.
 - TCN-20-2006 Trang bị phân phối và trạm biến áp - Quy phạm trang bị điện phần III do bộ công nghiệp ban hành.
 - TCN-21-2006 Bảo vệ và tự động - Quy phạm trang bị điện phần IV do bộ công nghiệp ban hành.
 - QCVN 33-2011/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.
 - TCVN 2011: Hạ tầng kỹ thuật dữ liệu viễn thông.
 - TCVN 10543-2014: Công nghệ thông tin – các kỹ thuật an toàn – quản lý an toàn trao đổi thông tin liên tổ chức, liên ngành
 - TCVN 7909-1-2:2016 Tương thích điện từ (EMC) Phần 1-2: Quy định chung – Phương pháp luận để đạt được an toàn chức năng của thiết bị điện và điện tử liên quan đến hiện tượng điện từ.
 - TCVN 11780:2017 Công nghệ thông tin - Các kỹ thuật an toàn - Hướng dẫn về an toàn không gian mạng.
- Có tham khảo các tiêu chuẩn tính toán, xây dựng hệ thống cấp điện của các cơ quan như viện năng lượng Bộ Xây Dựng.
- Ngoài ra các tiêu chuẩn còn được tính toán theo phương pháp nội suy, dựa trên nhu cầu sử dụng điện thực tế của các phụ tải điện, thông tin liên lạc và có tham khảo một số tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam và quốc tế.

5.2. Quy hoạch hệ thống điện.

5.2.1. Dự báo công suất sử dụng điện

BẢNG TÍNH NHU CẦU CÔNG SUẤT

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m2)	Diện tích sàn XD (m2)	Số lô /căn	Chỉ tiêu cấp điện	Đơn vị	Hệ số đồng thời (Kđt)	Công suất tác dụng P(kW)	Hệ số phát triển phụ tải (Kpt)	Hệ số công suất (cosφ)	Công suất biểu kiến S(kVA)
		TỔNG	480,223.0	737,054.6	646				9523			11640
1		Đất công cộng và thương mại dịch vụ	43,841.0	58,192.0								
1.1	TM1	Đất Thương mại dịch vụ 1	2,004.4	4,008.8		30	W/m2 sàn	0.70	84	1.1	0.9	103
1.2		Đất trung tâm thể dục thể thao - văn hóa	17,930.1	9,585.6								
1.2.1	VH	Đất trung tâm TDTT - văn hóa (kết hợp sân tập luyện)	7,084.2	8,501.0		30	W/m2 sàn	0.70	179	1.1	0.9	218
1.2.2	STL	Đất sân chơi, sân tập luyện	10,845.9	1,084.6								
-	STL1	Đất sân chơi, sân tập luyện 1	5,117.5	511.8		20	W/m2 sàn	0.70	7	1.1	0.9	9
-	STL2	Đất sân chơi, sân tập luyện 2	5,728.4	572.8		20	W/m2 sàn	0.70	8	1.1	0.9	10
1.3	NT1	Đất trường mầm non	2,831.4	3,397.7		25	W/m2 sàn	0.70	59	1.1	0.9	73
1.4	TH	Đất trường tiểu học	5,433.5	10,867.0		25	W/m2 sàn	0.70	190	1.1	0.9	232
1.5	LC	Đất trường liên cấp tiểu học và THCS	14,453.7	28,907.4		25	W/m2 sàn	0.70	506	1.1	0.9	618
1.6	YT	Đất y tế	1,187.9	1,425.5		25	W/m2 sàn	0.70	25	1.1	0.9	30
2		Đất ở mới	134,023.1	652,549.5	646							
2.1	LK	Đất nhà ở liền kề	63,564.2	285,597.0	516							
2.1.1	LK1	Đất nhà ở liền kề 1	3,308.8	15,380.5	30	5	kW/căn	0.70	105	1.1	0.9	128
2.1.2	LK2	Đất nhà ở liền kề 2	3,400.0	15,660.8	30	5	kW/căn	0.70	105	1.1	0.9	128
2.1.3	LK3	Đất nhà ở liền kề 3	3,400.0	15,660.8	30	5	kW/căn	0.70	105	1.1	0.9	128
2.1.4	LK4	Đất nhà ở liền kề 4	3,851.8	17,688.1	34	5	kW/căn	0.70	119	1.1	0.9	145
2.1.6	LK5	Đất nhà ở liền kề 5	4,885.7	21,643.9	38	5	kW/căn	0.70	133	1.1	0.9	163

2.1.7	LK6	Đất nhà ở liền kề 6	4,505.9	19,945.6	35	5	kW/căn	0.70	123	1.1	0.9	150
2.1.8	LK7	Đất nhà ở liền kề 7	5,388.4	23,903.3	42	5	kW/căn	0.70	147	1.1	0.9	180
2.1.9	LK8	Đất nhà ở liền kề 8	5,947.1	26,546.2	47	5	kW/căn	0.70	165	1.1	0.9	201
2.1.10	LK9	Đất nhà ở liền kề 9	4,509.3	20,193.3	36	5	kW/căn	0.70	126	1.1	0.9	154
2.1.11	LK10	Đất nhà ở liền kề 10	4,339.1	19,284.2	34	5	kW/căn	0.70	119	1.1	0.9	145
2.1.12	LK11	Đất nhà ở liền kề 11	4,523.2	20,169.7	36	5	kW/căn	0.70	126	1.1	0.9	154
2.1.13	LK12	Đất nhà ở liền kề 12	4,904.0	21,786.6	38	5	kW/căn	0.70	133	1.1	0.9	163
2.1.15	LK13	Đất nhà ở liền kề 13	6,360.0	28,756.9	52	5	kW/căn	0.70	182	1.1	0.9	222
2.1.16	LK14	Đất nhà ở liền kề 14	4,240.9	18,977.1	34	5	kW/căn	0.70	119	1.1	0.9	145
2.2	SL	Đất biệt thự song lập	31,251.0	67,755.6	130							
2.2.1	SL1	Đất biệt thự song lập 1	1,746.2	3,742.4	7	7	kW/căn	0.70	34	1.1	0.9	42
2.2.2	SL2	Đất biệt thự song lập 2	2,930.6	6,338.9	12	7	kW/căn	0.70	59	1.1	0.9	72
2.2.3	SL3	Đất biệt thự song lập 3	2,906.6	6,308.8	12	7	kW/căn	0.70	59	1.1	0.9	72
2.2.4	SL4	Đất biệt thự song lập 4	2,483.2	5,333.5	10	7	kW/căn	0.70	49	1.1	0.9	60
2.2.5	SL5	Đất biệt thự song lập 5	2,039.4	4,329.4	8	7	kW/căn	0.70	39	1.1	0.9	48
2.2.6	SL6	Đất biệt thự song lập 6	2,483.4	5,335.1	10	7	kW/căn	0.70	49	1.1	0.9	60
2.2.7	SL7	Đất biệt thự song lập 7	4,476.9	9,758.0	19	7	kW/căn	0.70	93	1.1	0.9	114
2.2.8	SL8	Đất biệt thự song lập 8	3,729.6	8,163.6	16	7	kW/căn	0.70	78	1.1	0.9	96
2.2.9	SL9	Đất biệt thự song lập 9	4,325.1	9,345.9	18	7	kW/căn	0.70	88	1.1	0.9	108
2.2.10	SL10	Đất biệt thự song lập 10	4,130.0	9,100.0	18	7	kW/căn	0.70	88	1.1	0.9	108
2.3	OXH	Đất nhà ở xã hội	39,207.9	299,196.8								
2.3.1	OXH1	Đất nhà ở xã hội 1	23,107.1	173,939.9								
		Đất nhà ở xã hội 1 (Tầng nổi)		154,309.2		30	W/m2 sàn	0.70	3,240	1.1	0.9	3,961
		Đất nhà ở xã hội 1 (Tầng hầm)		19,630.7		10	W/m2 sàn	0.70	137	1.1	0.9	168
2.3.2	OXH2	Đất nhà ở xã hội 2	16,100.8	125,256.9								
		Đất nhà ở xã hội 2 (Tầng nổi)		111,288.7		30	W/m2 sàn	0.70	2,337	1.1	0.9	2,856
		Đất nhà ở xã hội 2 (Tầng hầm)		13,968.2		10	W/m2 sàn	0.70	98	1.1	0.9	120
3		Đất cây xanh - mặt nước	84,418.7	3,323.0								

3.1	CQ	Đất cây xanh đô thị	22,913.7	1,145.7			W/m ² sân	0.70					
3.1.1	CQ1	Đất cây xanh đô thị 1	1,517.6	75.9			0.5				1.1	0.9	0
3.1.2	CQ2	Đất cây xanh đô thị 2	5,646.2	282.3			0.5				1.1	0.9	0
3.1.3	CQ3	Đất cây xanh đô thị 3	4,534.2	226.7			0.5				1.1	0.9	0
3.1.4	CQ4	Đất cây xanh đô thị 4	2,697.5	134.9			0.5				1.1	0.9	0
3.1.5	CQ5	Đất cây xanh đô thị 5	2,370.1	118.5			0.5				1.1	0.9	0
3.1.6	CQ6	Đất cây xanh đô thị 6	6,148.1	307.4			0.5				1.1	0.9	0
3.2	CD	Đất cây xanh chuyên dụng (Cây xanh cách ly)	8,988.3	449.4									
3.2.1	CD1	Đất cây xanh chuyên dụng (Cây xanh cách ly) 1	6,445.8	322.3			0.5				1.1	0.9	0
3.2.2	CD2	Đất cây xanh chuyên dụng (Cây xanh cách ly) 2	2,542.5	127.1			0.5				1.1	0.9	0
3.3	CX	Đất cây xanh đơn vị ở	38,788.8	1,727.9									
3.3.1	CX1	Đất cây xanh đơn vị ở 1	1,357.7	67.9			0.5				1.1	0.9	1
3.3.2	CX2	Đất cây xanh đơn vị ở 2	9,973.7	498.7			0.5				1.1	0.9	4
3.3.3	CX3	Đất cây xanh đơn vị ở 3	143.0	-			0.5				1.1	0.9	0
3.3.4	CX4	Đất cây xanh đơn vị ở 4	143.0	-			0.5				1.1	0.9	0
3.3.5	CX5	Đất cây xanh đơn vị ở 5	143.0	-			0.5				1.1	0.9	0
3.3.6	CX6	Đất cây xanh đơn vị ở 6	143.0	-			0.5				1.1	0.9	0
3.3.7	CX7	Đất cây xanh đơn vị ở 7	5,861.7	293.1			0.5				1.1	0.9	3

3.3.8	CX8	Đất cây xanh đơn vị ở 8	492.5	-		0.5	W/m2	0.70	0	1.1	0.9	0
3.3.9	CX9	Đất cây xanh đơn vị ở 9	255.8	-		0.5	W/m2	0.70	0	1.1	0.9	0
3.3.10	CX10	Đất cây xanh đơn vị ở 10	487.8	-		0.5	W/m2	0.70	0	1.1	0.9	0
3.3.11	CX11	Đất cây xanh đơn vị ở 11	457.6	-		0.5	W/m2	0.70	0	1.1	0.9	0
3.3.12	CX12	Đất cây xanh đơn vị ở 12	926.4	46.3		0.5	W/m2	0.70	0	1.1	0.9	0
3.3.13	CX13	Đất cây xanh đơn vị ở 13	238.2	11.9		0.5	W/m2	0.70	0	1.1	0.9	0
3.3.14	CX14	Đất cây xanh đơn vị ở 14	229.4	-		0.5	W/m2	0.70	0	1.1	0.9	0
3.3.15	CX15	Đất cây xanh đơn vị ở 15	416.0	-		0.5	W/m2	0.70	0	1.1	0.9	0
3.3.16	CX16	Đất cây xanh đơn vị ở 16	160.0	-		0.5	W/m2	0.70	0	1.1	0.9	0
3.3.17	CX17	Đất cây xanh đơn vị ở 17	2,448.5	122.4		0.5	W/m2	0.70	1	1.1	0.9	1
3.3.18	CX18	Đất cây xanh đơn vị ở 18	1,763.5	88.2		0.5	W/m2	0.70	1	1.1	0.9	1
3.3.19	CX19	Đất cây xanh đơn vị ở 19	613.4	30.7		0.5	W/m2	0.70	0	1.1	0.9	0
3.3.20	CX20	Đất cây xanh đơn vị ở 20	320.0	-		0.5	W/m2	0.70	0	1.1	0.9	0
3.3.21	CX21	Đất cây xanh đơn vị ở 21	921.8	46.1		0.5	W/m2	0.70	0	1.1	0.9	0
3.3.22	CX22	Đất cây xanh đơn vị ở 22	3,912.2	195.6		0.5	W/m2	0.70	1	1.1	0.9	2
3.3.23	CX23	Đất cây xanh đơn vị ở 23	1,214.3	60.7		0.5	W/m2	0.70	0	1.1	0.9	1
3.3.22	CX24	Đất cây xanh đơn vị ở 24	320.0	-		0.5	W/m2	0.70	0	1.1	0.9	0
3.3.23	CX25	Đất cây xanh đơn vị ở 25	2,423.6	121.2		0.5	W/m2	0.70	1	1.1	0.9	1

3.3.22	CX26	Đất cây xanh đơn vị ở 26	2,631.6	131.6		0.5	W/m2	0.70	1	1.1	0.9	1
3.3.23	CX27	Đất cây xanh đơn vị ở 27	144.3	-		0.5	W/m2	0.70	0	1.1	0.9	0
3.3.23	CX28	Đất cây xanh đơn vị ở 28	175.1	-		0.5	W/m2	0.70	0	1.1	0.9	0
3.3.22	CX29	Đất cây xanh đơn vị ở 29	271.7	13.6		0.5	W/m2	0.70	0	1.1	0.9	0
3.3.23	CX30	Đất cây xanh đơn vị ở 30	200.0	-		0.5	W/m2	0.70	0	1.1	0.9	0
5		Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	201.242,9	22,990.1								
5.1	GT	Đất giao thông	160.367,2									
5.2	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	20,734.7	10,905.5								
5.2.1	HTKT1	Đất hạ tầng kỹ thuật 1 (trạm điện)	3,913.0	3,130.4		25	W/m2 sàn	0.70	55	1.1	0.9	67
5.2.2	HTKT2	Đất hạ tầng kỹ thuật 2	9,718.9	7,775.1		25	W/m2 sàn	0.70	136	1.1	0.9	166
5.2.3		Tuyến hạ tầng kỹ thuật	7,102.8									
5.3	BDX	Đất bãi đỗ xe	20,141.0	12,084.6								
5.3.1	BDX1	Đất bãi đỗ xe 1	4,359.0	2,615.4		0.5	W/m2 sàn	0.70	1	1.1	0.9	1
5.3.2	BDX2	Đất bãi đỗ xe 2	7,913.7	4,748.2		0.5	W/m2 sàn	0.70	2	1.1	0.9	2
5.3.3	BDX3	Đất bãi đỗ xe 3	7,868.3	4,721.0		0.5	W/m2 sàn	0.70	2	1.1	0.9	2

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CẤP ĐIỆN - CHIẾU SÁNG			
Số. tt	Tên quy cách vật liệu	Đơn vị	Số lượng
01	Trạm biến áp 22/0,4kV	Trạm	10
02	Tủ điện hạ thế	Tủ	75
03	Tủ điều khiển chiếu sáng	Tủ	04
04	Đèn chiếu sáng đường	Bộ	333
05	Tuyến cáp ngầm trung thế 24kV	m	2500
06	Tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV	m	3700
07	Tuyến cáp ngầm chiếu sáng 0,4kV	m	8845

5.2.2. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

a) Nguồn điện:

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch là cấp điện áp 22kV, dự kiến được lấy từ trạm biến áp 110kV TP.Bắc Ninh, đang nằm trong khu quy hoạch.

b) Giải pháp quy hoạch:

- Hiện trạng khu vực dự án có đường dây trên cao 110kV và 22kV, do đó dự kiến hạ ngầm tuyến đường dây 110kV (tuyến về trạm biến áp kính Đáp Cầu) tại ranh giới quy hoạch và thiết kế hoàn trả tuyến điện.

- Kết cấu lưới trung thế tuân thủ theo nguyên tắc xây dựng mạch vòng kín vận hành hồ.

- Dự kiến xây dựng hệ thống tuyến cáp ngầm trung thế Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W/3x240mm²-24kV đấu nối từ trạm biến áp 110kV TP.Bắc Ninh, đấu nối dẫn 1 đường cáp trung thế 22kV đến các trạm biến áp trong khu quy hoạch. Cáp điện trung thế được luồn trong ống HDPE và được chôn trực tiếp trong đất hoặc trong mương cáp kỹ thuật, dẫn nguồn điện 22kV về cấp cho các trạm biến áp 22/0,4kV, nằm trong khu quy hoạch.

- Căn cứ vào vị trí, mục đích, chức năng, công suất sử dụng của từng loại phụ tải điện, dự kiến xây mới 10 vị trí trạm biến áp 22/0,4kV như sau:

- + Trạm biến áp số 1 TBA-01-2x1500kVA-22/0,4kV.
- + Trạm biến áp số 1.1 TBA-01.1-1x180kVA-22/0,4kV.
- + Trạm biến áp số 2 TBA-02-630kVA-22/0,4kV.
- + Trạm biến áp số 3 TBA-03-630kVA-22/0,4kV.
- + Trạm biến áp số 4 TBA-04-800kVA-22/0,4kV.
- + Trạm biến áp số 5 TBA-05-560kVA-22/0,4kV.
- + Trạm biến áp số 6 TBA-06-(2000+2500)kVA-22/0,4kV.
- + Trạm biến áp số 7 TBA-07-750kVA-22/0,4kV.
- + Trạm biến áp số 8 TBA-08-630kVA-22/0,4kV.
- + Trạm biến áp số 9 TBA-09-560kVA-22/0,4kV.

Các trạm biến áp dự kiến được xây dựng mới theo kiểu trạm kios kiểu kín hợp bộ hoặc trạm trụ thép hợp bộ kiểu đứng; các trạm biến áp của các công trình như trung tâm thương mại, dịch vụ,... được bố trí vào khu kỹ thuật của công trình. Vị trí đặt các trạm biến áp nằm gần đường giao thông, gần trung tâm phụ tải, bán kính phục vụ của các trạm ≤ 300m. Vị trí trạm biến áp và công suất trong đồ án quy hoạch là dự

kiến, có thể điều chỉnh phù hợp với thiết kế chi tiết công trình trong giai đoạn lập dự án.

- Với các khu nhà thấp tầng: Dùng cáp ngầm hạ thế, đi ngầm đất, đi trong hào cáp kỹ thuật dẫn nguồn về các tủ hạ thế. Các tủ hạ thế được bố trí tại các giải đất cây xanh, hoặc bố trí trên vỉa hè (trong trường hợp lô đất không có dải cây xanh) để đảm bảo mỹ quan. Các hộ dân sẽ được cấp điện từ tủ điện hạ thế này, thông qua các đường cáp ngầm hạ thế thông qua các đồng hồ đo đếm điện và các aptomat bảo vệ lắp bên trong tủ.

- Chiếu sáng: Các tuyến đường trong khu quy hoạch mới nên mật độ giao thông trung bình, do đó phương án bố trí chiếu sáng đảm bảo độ sáng phù hợp với yêu cầu đi lại và yêu cầu thẩm mỹ công trình.

Cáp điện chiếu sáng được luồn trong ống HDPE đi ngầm đất hoặc trong mương cáp kỹ thuật. Hệ thống chiếu sáng đường giao thông sử dụng các cột đèn cao khoảng 8-11m, khoảng cách các trụ đèn 25m-35m.

Trục đường có bề mặt lòng đường rộng $\leq 10,5\text{m}$ bố trí cột đèn 1 bên đường, sử dụng cột đèn đèn chiếu sáng bóng Led 100W-120W.

Trục đường có bề mặt lòng đường rộng $\geq 11\text{m}$ bố trí cột đèn 2 bên đường, sử dụng cột đèn đèn chiếu sáng bóng Led 100W-120W.

Lắp đặt 04 tủ điều khiển đóng cắt tự động hệ thống đèn theo chế độ. Cấp điện cho mạng chiếu sáng sử dụng các đường cáp đồng hạ áp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC/0,6kV từ tủ hạ thế ra tủ điện, từ tủ điện chiếu sáng cấp ra cho các bộ cột đèn sử dụng các đường cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC/0,6kV. Toàn bộ cáp điện được luồn trong ống HDPE chôn ngầm đất hoặc trong mương cáp kỹ thuật.

Hệ thống chiếu sáng được điều khiển bằng tay hoặc tự động qua tủ điện chiếu sáng như sau:

- + Sáng từ 6h đến 18h tắt toàn bộ đèn.
- + Tối từ 18h đến 23h bật toàn bộ số đèn.
- + Đêm từ 23h đến 6h tắt 1/3 số đèn.
- Thời gian đóng cắt có thể điều chỉnh theo yêu cầu.

5.3. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

a) Các chỉ tiêu kỹ thuật áp dụng.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-3:2023/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình hào và tuynen kỹ thuật.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-8:2023/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình viễn thông.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 33:2019/BTTTT về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.

- Quyết định số 36/QĐ-TTg ngày 18/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch hạ tầng thông tin và truyền thông thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 28/04/2022 của UBND tỉnh Bắc

Ninh ban hành Quy định quản lý công trình đường ống, đường dây ngầm trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

b) Dự báo nhu cầu sử dụng.

Chỉ tiêu thiết kế:

Khu nhà ở liền kề: 02 Thuê bao/hộ.

Khu nhà ở biệt thự: 02 Thuê bao/hộ.

Khu NOXH: Chung cư cao tầng tối thiểu 01 thuê bao/căn hộ.

Khu thương mại dịch vụ: 01 Thuê bao/200m².

Khu đất trường học, mẫu giáo, y tế: 01 Thuê bao/500m².

Khu bãi đỗ xe, nhà văn hóa: 01 Thuê bao/500m².

Tỷ lệ phủ sóng di động đạt 100%

c) Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Mạng ngoại vi: Thực hiện ngầm hóa 100% mạng cáp ngai vi; hệ thống cống, bể, hào, tuynel kỹ thuật bảo đảm tối thiểu cho hai doanh nghiệp viễn thông dùng chung và kết nối, đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

- Mạng Internet: Phát triển hạ tầng mạng truy cập internet băng rộng tốc độ cao, bảo đảm 100% người dân có khả năng truy nhập với tốc độ 1Gb/s.

- Mạng di động: Quy hoạch cột, trạm BTS bảo đảm vùng phủ, chất lượng dịch vụ, an toàn và thân thiện môi trường, đáp ứng nhu cầu phủ sóng mạng 5G. Hệ thống các cột phát sóng được các nhà mạng phát triển và sử dụng chung cột của các nhà mạng nhằm hạn chế xây dựng nhiều cột phát sóng nhưng vẫn đảm bảo được độ phủ sóng của các nhà mạng đảm bảo hiệu quả cho người sử dụng dịch vụ. Bán kính phục vụ bình quân của các cột phát sóng thông tin di động đạt 0,35 km/cột.

- Mạng truyền hình: đảm nhận cung cấp dịch vụ truyền hình cho cộng đồng sống và làm việc trong khu vực. Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai hệ thống thu phát tín hiệu thông qua Anten hoặc cáp tín hiệu hữu tuyến.

- Các chỉ tiêu khác về viễn thông: hồ sơ quy hoạch cơ bản đáp ứng theo mục II.4, tiêu chí 5, Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị quy định các tiêu chuẩn đánh giá về viễn thông đối với đô thị loại I như:

- + Số thuê bao băng rộng di động trên 100 dân tối thiểu ≥ 85

- + Tỷ lệ hộ gia đình có kết nối cáp quang đạt 75%

d) Phương pháp tổ chức hệ thống thông tin bưu điện :

Giải pháp quy hoạch:

- Theo định hướng quy hoạch tổng thể tỉnh Bắc Ninh. Khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ tổng đài thành phố Bắc Ninh (nay thuộc phường Vũ Ninh).

- Từ tổng đài thành phố Bắc Ninh (nay thuộc phường Vũ Ninh) dùng hệ thống trung kế cáp quang dẫn về các tủ cáp tổng trong khu quy hoạch.

Trên cơ sở số điện thoại thuê bao trong từng ô đất dự kiến, dự kiến đặt 01 điểm đặt tủ đầu cấp tập trung MDF.

Để đáp ứng nhu cầu phát triển của hệ thống công nghệ thông tin trong tương

lai, thiết kế đặt sẵn các đường ống HDPE D130/100 chạy quanh dự án. Mạng dữ liệu dùng chung hệ thống cáp trục bằng dây cáp quang dẫn đến vị trí tủ phối quang và từng vị trí lô nhà, việc cung cấp đầu nối cáp này sẽ do nhà thầu hệ thống viễn thông của thành phố Bắc Ninh (nay thuộc phường Vũ Ninh) thực hiện.

Ống nhựa HDPE gân xoắn chịu lực chờ cho hệ thống thông tin được đi trong hào tuynen hoặc mương cáp kỹ thuật chung với hệ thống điện, chiếu sáng.

Bảng thống kê khối lượng vật tư dự kiến			
Số. tt	Tên quy cách vật liệu	Đơn vị	Số lượng
01	Tuyến cáp thông tin liên lạc	m	8331
02	Cột phát sóng BTS (cột anten)	Cột	02
03	Ga thông tin	Cái	152
04	Tủ MDF	Tủ	01

5.4. Phương pháp tổ chức tổng hợp hệ thống đường dây và ống kỹ thuật:

a) Mục đích nghiên cứu :

Bố trí tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật nhằm đảm bảo sự hợp lý về mặt bằng và mặt đứng giữa các loại đường ống khác nhau, tránh chồng chéo không đảm bảo kỹ thuật khi thi công, mặt khác dùng làm tài liệu tổng hợp để theo dõi và quản lý trong quá trình vận hành. Thiết kế tuân theo quy chuẩn quy phạm do Bộ Xây dựng ban hành, đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật, thi công thuận tiện, tiết kiệm đất xây dựng cho các loại đường dây đường ống và dành dải đất dự trữ cho việc xây dựng các đường ống sau này.

b) Nguyên tắc thiết kế:

- Ưu tiên bố trí các loại đường ống tự chảy, ống có kích thước lớn và các đường ống thi công khó khăn.
- Đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo quy phạm giữa các đường ống với nhau và với các công trình xây dựng cả về chiều cao và chiều đứng.
- Các công trình bố trí song song với nhau và với trục đường quy hoạch, hạn chế giao cắt nhau.
- Các đường ống bố trí trên hè đường, không bố trí dưới lòng đường khi không cần thiết.
- Đặt hệ thống kỹ thuật trong tuynen để tiện cho việc sửa chữa khi có sự cố kỹ thuật xảy ra.

c) Giải pháp quy hoạch

Hệ thống cáp điện, cáp thông tin liên lạc và cấp nước được đi ngầm đất, đặt trên hè và đi qua đường của các tuyến đường. Hệ thống hào kỹ thuật, mương cáp kỹ thuật trong đồ án được tuân thủ theo đồ án Quy hoạch phân khu.

V. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

1. Các tác động môi trường

1.1. Các loại chất thải phát sinh

1.1.1. Khí thải và bụi

a) Trong giai đoạn thi công

** Bụi:*

Ô nhiễm do bụi đất, cát, xi măng phát sinh trong quá trình san lấp mặt bằng, đào đắp trong quá trình xây dựng và vận chuyển nguyên vật liệu, vật tư, thiết bị, ... phục vụ Dự án. Các nguồn gây ra ô nhiễm bụi bao gồm:

Các thiết bị xây dựng được sử dụng trong công tác đào đắp, san lấp mặt bằng gây xáo trộn bề mặt khu vực dự án và làm phát sinh một lượng bụi đáng kể.

Các loại xe lưu thông trên đường làm tung bụi, nhất là khi đường chưa được trải nhựa. Những xe chở vật liệu xây dựng không có tấm phủ trên thùng chứa khi lưu thông làm rơi vãi đất đá, cát sỏi trên đường đi

Bụi từ dưới đất bị gió cuốn lên và phát tán ra các vùng không khí xung quanh. Bụi này không những làm ô nhiễm môi trường trong khu vực công trường xây dựng mà còn làm ô nhiễm toàn bộ tuyến đường mà các phương tiện giao thông và phương tiện vận chuyển của công trình đi qua. Bụi phát sinh từ chính vật liệu chuyên chở và bụi bị cuốn lên từ lớp xe thường có lượng rất lớn và lớn hơn rất nhiều lần so với lượng bụi phát thải từ động cơ xe. Tuy nhiên, mức độ của chúng phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố như đặc điểm bề mặt công trường thi công, nơi các phương tiện ra vào, tình hình thời tiết, trình độ, năng lực và ý thức của công nhân thi công, nhà thầu, tư vấn giám sát... do vậy không thể định lượng.

Các nguồn phát sinh bụi này phân bố rộng khắp trong khu vực Dự án và khu vực xung quanh. Tuy lượng bụi phát sinh từ các nguồn này không thể ước tính được chính xác nhưng có thể dự báo là lớn, nhất là những ngày khô hanh. Vì vậy đòi hỏi chủ đầu tư kết hợp với đơn vị thi công cần đề ra các biện pháp thích hợp để giảm thiểu đến mức thấp nhất ô nhiễm do bụi. Đặc tính bụi phát sinh trong giai đoạn thi công là bụi đất đá, bụi cát,... đều là các chất vô cơ không độc hại, không gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới sức khỏe người lao động, tuy nhiên nếu không có biện pháp giảm thiểu thì với lượng bụi phát sinh trong thời gian dài cũng sẽ gây mất mỹ quan môi trường xung quanh, làm ảnh hưởng tới đường hô hấp, thị giác của người lao động trực tiếp trên công trường và người dân sống xung quanh khu vực thi công dự án.

** Khí thải từ các phương tiện giao thông:*

Nguồn phát sinh ô nhiễm là các phương tiện giao thông và máy công trình. Các phương tiện này đều sử dụng nhiên liệu dầu diesel nên thành phần chất thải gồm có bụi, CO, CO₂, SO₂, NO_x, hơi xăng dầu,...

Các khí thải phát sinh qua bộ xả của động cơ nên có nhiệt độ cao, khả năng khuếch tán theo chiều thẳng đứng nhanh và được pha loãng trong khoảng thời gian 10 phút sau khi thải không gây ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

Việc sử dụng nhiều máy móc, phương tiện và thiết bị thi công cũng gây phát sinh khí thải độc hại vào môi trường như: máy xúc, máy lu, máy ủi, máy trộn bê tông... Tuy nhiên các tác động từ nguồn này có ảnh hưởng trực tiếp người công nhân làm việc sử dụng thiết bị là chủ yếu, khả năng phát tán ra xa không đáng kể. Người công nhân có thể hạn chế được những ảnh hưởng xấu tới sức khỏe lao động

bằng việc trang bị đầy đủ các thiết bị chuyên dụng và quần áo bảo hộ lao động phục vụ cho quá trình thi công - xây dựng được an toàn.

Tổng lượng khí thải và bụi phát sinh trong thời gian thi công không mang tính tập trung trong không khí mà tăng cục bộ theo dọc tuyến đường thi công và tuyến đường chuyên chở vật liệu, nhất là vào mùa khô và tăng do quá trình đào đất, san ủi mặt bằng, bốc dỡ nguyên vật liệu và phế thải xây dựng. Tuy nhiên do đây là dự án nhỏ, số lượng phương tiện, thiết bị làm việc trong khu vực sẽ không nhiều, không thường xuyên, thời gian thi công công trình không quá dài các tác động tiêu cực tới môi trường sẽ mất đi sau khi dự án hoàn thành.

b) Trong giai đoạn vận hành Dự án

Nguồn phát sinh khí thải trong giai đoạn này bao gồm:

Khí thải và bụi phát sinh từ phương tiện vận chuyển, xe cộ. Thành phần các chất ô nhiễm trong khói thải trên chủ yếu là bụi (PM_{10}), SO_2 , CO, NO_x , hơi hữu cơ,... Nguồn ô nhiễm này phân bố rải rác và khó khống chế nên việc kiểm soát khó khăn.

1.1.2. Nước thải

a) Trong giai đoạn thi công xây dựng

Nước thải phát sinh trong giai đoạn xây dựng của Dự án chủ yếu từ các nguồn: nước thải sinh hoạt của công nhân trực tiếp thi công trên công trường, nước mưa chảy tràn cuốn theo vật liệu xây dựng và nước thải xây dựng. Lượng nước thải này chỉ mang tính chất ngắn hạn và sẽ giảm đi khi xây dựng xong. Do đó, trong quá trình xây dựng, bố trí các trạm vệ sinh lưu động cho người lao động.

* Nước thải sinh hoạt:

Nước thải sinh hoạt chủ yếu chứa các chất cặn bã, các chất lơ lửng (SS), các hợp chất hữu cơ, các chất dinh dưỡng (N, P) và các vi sinh vật...

Bảng: Chất lượng đặc trưng của nước thải sinh hoạt

Chất gây ô nhiễm	Nồng độ (mg/l)	Tiêu chuẩn cho phép	
		Nguồn loại A	Nguồn loại B
BOD5	100~120	20	50
COD	120~140	50	100
SS	200~220	50	100
Dầu mỡ	40~120	KPH	1
Colifom (MNP/100ml)	$10 \sim 10^2$	5.10^3	10^4

Với nguồn nước thải sinh hoạt này, nếu không có biện pháp quản lý, xử lý giảm thiểu các chất ô nhiễm có trong nước thải thì sẽ gây ô nhiễm nước.

* Nước mưa chảy tràn:

Nước mưa chảy tràn cũng là một trong những nguồn phát sinh nước thải của rất nhiều dự án. Nước mưa chảy tràn sẽ cuốn theo đất, cát, chất cặn bã...vào hệ thống thoát nước chung của khu vực. Do vậy nếu không quản lý tốt, lượng nước này cũng sẽ gây tác động tiêu cực đến nguồn nước mặt của khu vực, gây tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung của khu vực.

*** Nước thải thi công:**

Phát sinh chủ yếu từ quá trình rửa thiết bị thi công như máy móc và các đồ dùng chứa nguyên vật liệu hàng ngày sau khi kết thúc công việc hàng ngày như xô, thùng đựng, bay, xẻng, thiết bị pha trộn nguyên vật liệu... Nước thải phát sinh từ nguồn này chủ yếu chứa hàm lượng chất rắn lơ lửng có kích thước lớn, rác cặn bản là các chất vô cơ. Có khả năng gây tắc và lắng đọng trong hệ thống thoát nước chung của khu vực. Tuy nhiên, chúng là các chất không độc hại và có thể giảm thiểu hoặc loại bỏ ra khỏi nước bằng các biện pháp đơn giản như sử dụng song chắn rác trước cửa cống thoát nước hoặc hạn chế việc rơi vãi nguyên vật liệu xây dựng và nạo vét sạch các đồ dùng trong xây dựng để có thể vừa tiếp kiệm nguyên vật liệu vừa hạn chế việc rửa trôi nguyên vật liệu vào nước thải. Khối lượng nước thải từ quá trình thi công khoảng 2m³/ngày.

Ngoài ra còn có nước thải từ việc làm mát máy móc, thiết bị hoặc từ các khu tồn trữ nhiên liệu, vật liệu xây dựng. Loại ô nhiễm này tương đối nhẹ, ít gây ảnh hưởng.

Mức độ gây ô nhiễm và tính chất nước cuốn trôi bề mặt có thể kiểm soát được bằng việc tổ chức và thi công hợp lý.

b) Giai đoạn vận hành của Dự án

Nguồn phát sinh nước thải trong giai đoạn hoạt động của dự án là nước mưa chảy tràn và nước thải sinh hoạt. Các nhà đều được thiết kế hố ga để lắng trước khi thải ra môi trường.

1.1.3. Chất thải rắn

a) Đất đá loại.

Đất đá loại phát sinh từ hoạt động thi công công trình.

* Đất, đá loại khi đào, tạo nền, móng công trình.

Đất đá loại cần đổ bỏ trong giai đoạn thi công của Dự án là loại đất đá dư không tái sử dụng được và không thích hợp sử dụng cho yêu cầu về vật liệu của Dự án.

b) Chất thải sinh hoạt.

Do khu vực Dự án nhỏ nên Dự án sẽ không bố trí công nhân ăn, ở trực tiếp tại công trường mà chỉ bố trí công nhân trực tại công trường. Lượng phát sinh chất thải rất ít. Thành phần chủ yếu gồm: chất hữu cơ, cao su, nhựa, giấy, bìa cát tông, vỏ chai nhựa, vỏ hộp... với định mức thải ước tính khoảng 0,5 kg/người/ngày. Thành phần của rác thải sinh hoạt cho trong bảng sau:

Bảng Thành phần rác thải sinh hoạt

STT	Thành phần chất thải	Thành phần % theo tỷ trọng
1	Chất thải thực phẩm	15
2	Giấy	40
3	Bìa các tông	4
4	Chất dẻo	3
5	Vải vụn	2

STT	Thành phần chất thải	Thành phần % theo tỷ trọng
6	Cao su	0,5
7	Da vụn	0,5
8	Chất thải từ vườn	12
9	Gỗ	2
10	Thủy tinh	8
11	Á kim	1
12	Kim loại	2
13	Bụi, tro , gạch	4
	Tổng	100

Các thành phần đặc trưng của các loại chất thải rắn được tổng hợp trong bảng sau:

Bảng Thống kê nguồn phát sinh chất thải rắn giai đoạn xây dựng

STT	Chất thải	Nguồn phát sinh	Thành phần dòng thải	Khối lượng phát sinh
1	Chất thải rắn sinh hoạt từ lán trại công nhân.	Phát sinh từ các khu lán trại công nhân.	Bao gồm các chất hữu cơ (chiếm khoảng 70% tổng khối lượng) và các chất vô cơ. Thành phần chính bao gồm thực vật, giấy, thức ăn thừa, nhựa, thủy tinh... Thành phần của chất thải sinh hoạt bao gồm chủ yếu là các chất hữu cơ. Chỉ có một lượng nhỏ chất thải có thể là chất thải nguy hại.	Khối lượng rác thải sinh hoạt tối đa có thể phát sinh tại khu vực dự án là khoảng 0,5kg rác thải/1 người mỗi ngày.
2	Chất thải xây dựng nói chung (bê tông, cát, đá, xi măng, vỏ bao xi măng...).	Các loại vật liệu xây dựng, thải bỏ hoặc lãng phí trong quá trình thi công xây dựng các hạng mục cho Dự án.	Thành phần là các chất vô cơ, bao gồm xi măng, đá, cát, sỏi... Thành phần chính của chất thải xây dựng chủ yếu là các chất trơ và không độc hại. Một lượng nhỏ chất thải có thể là các thùng chứa được coi là các chất thải nguy hại.	Phụ thuộc trong quá trình xây dựng
3	Các loại sắt, thép, mặt kim loại vụn.	Phát sinh trong các công đoạn cắt, hàn và thi công các công	Bao gồm sắt, thép vụn, mặt kim loại...	Không xác định chính xác khối lượng phát sinh nhưng dự báo là không nhiều.

STT	Chất thải	Nguồn phát sinh	Thành phần dòng thải	Khối lượng phát sinh
		trình cầu, đường.		

c) Chất thải nguy hại.

Các loại chất thải nguy hại phát sinh gồm có:

- Dẻ lau chứa dầu mỡ, vỏ bọc máy chứa dầu mỡ, pin hỏng, acquy hỏng, son thừa.
- Các bộ lọc dầu đã qua sử dụng, các thiết bị bộ phận có sử dụng thủy ngân, các thiết bị bộ phận có khả năng gây nổ và sát thương, các chi tiết bộ phận của phanh đã qua sử dụng có chứa amiang, các thiết bị bộ phận có chứa PCB.
- Các loại hóa chất phụ gia sử dụng có chứa các thành phần nguy hại.
- Các loại thủy tinh không thể tái chế, bóng đèn vỡ hỏng.... các chất thải khác có chứa thành phần nguy hại theo danh mục chất thải nguy hại số 23:2006/QĐ-BTNMT.

Các loại chất thải này sẽ được thu gom và xử lý đúng nơi quy định.

1.2. Tác động do các rủi ro, sự cố

1.2.1. Sự cố về kỹ thuật

Trong quá trình vận hành và thi công sẽ tiềm ẩn nguy cơ xảy ra sự cố kỹ thuật gây sập, đổ công trình. Sự cố kỹ thuật nếu xảy ra sẽ đe dọa tới tính mạng của lực lượng tham gia thi công. Hậu quả sẽ càng nghiêm trọng hơn đối với dòng phương tiện tham gia giao thông.

1.2.2. Sự cố cháy, nổ

Trong giai đoạn xây dựng, xăng dầu được sử dụng cho hoạt động của các thiết bị thi công. Xăng dầu có thành phần chủ yếu là hợp chất C-H (96% – 99%) nên khả năng bay hơi rất nhanh trên bề mặt thoáng. Do vậy rất dễ xảy ra cháy nổ, đặc biệt là khi hòa trộn vào không khí và gặp tia lửa.

1.2.3. Sự cố về tai nạn lao động

Tai nạn lao động có thể xảy ra tại bất cứ hoạt động nào trong quá trình thi công có sử dụng lao động nếu không tuân thủ quy trình an toàn lao động.

1.2.4. Các tác động khác

a) Trong giai đoạn thi công xây dựng

Ngoài những nguồn ô nhiễm phát sinh chất thải thì giai đoạn xây dựng của dự án còn có những tác động sau:

*** Ảnh hưởng tới cảnh quan:**

Các hoạt động xây dựng các công trình, vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng và trang thiết bị,... trong giai đoạn xây dựng của Dự án sẽ làm mất mỹ quan tại khu vực Dự án và dọc theo các tuyến đường vận chuyển.

Trong quá trình thi công, cán bộ, công nhân tham gia thi công sẽ chiếm dụng một phần đất bên đường để dựng lán trại, đặt các trạm bảo dưỡng che chắn thiết bị thi công.

*** Ảnh hưởng tới giao thông vận tải:**

Hoạt động vận chuyển vật liệu xây dựng, chất thải, máy móc, thiết bị... trong giai đoạn xây dựng của Dự án có thể gây hư hại các tuyến đường vận chuyển và sẽ làm tăng mật độ giao thông trên các tuyến đường này. Đây là một trong những lý do làm tăng khả năng xảy ra tai nạn giao thông trong khu vực.

Vật liệu và phế thải trên đường chuyên chở khi rơi vãi có thể gây ra tình trạng trơn trượt. Khi đó không chỉ xuất hiện tình trạng ùn tắc giao thông mà có nguy cơ lớn gây mất an toàn giao thông.

*** Tai nạn lao động:**

Tai nạn lao động có khả năng xảy ra trong giai đoạn xây dựng của Dự án. Nguyên nhân xảy ra tai nạn lao động rất đa dạng, có thể là các tai nạn trong quá trình thi công các hạng mục công trình của Dự án cho tới các tai nạn giao thông xảy ra trên các tuyến đường vận chuyển nguyên vật liệu, máy móc thiết bị xây dựng, hoặc các tai nạn xảy ra do tập trung một lượng lớn nguyên vật liệu trong công trường...

*** Các nguồn tác động khác tới kinh tế, văn hóa và xã hội:**

Các hoạt động xây dựng các công trình, sự tập trung của lượng lớn công nhân trong khu vực, các hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu, máy móc thiết bị trong giai đoạn xây dựng có khả năng gây ra một số tác động tiêu cực tới các hoạt động kinh tế và các vấn đề về an toàn và sức khỏe đối với nhân dân địa phương.

b) Khi dự án đi vào hoạt động

*** Ảnh hưởng tới cảnh quan và sử dụng đất:**

Ô nhiễm môi trường các dạng khác nhau như ô nhiễm không khí, ô nhiễm nước... có thể gây tác động tới cảnh quan chung của khu vực, bụi, và khí thải từ phương tiện giao thông ảnh hưởng đến khả năng sinh trưởng của thực vật xung quanh, gây mất mỹ quan, giảm năng suất cây trồng.

*** Ảnh hưởng tới giao thông vận tải:**

Khi dự án được đưa vào khai thác, mật độ giao thông của khu vực sẽ tăng lên đáng kể, lưu lượng xe cộ tăng cao, tai nạn giao thông có thể xảy ra, đặc biệt khi ý thức tham gia giao thông của người dân còn thấp.

2. Biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực

2.1. Giảm thiểu các tác động do chất thải

2.1.1. Giảm thiểu tác động trong quá trình xây dựng

a) Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí

Khống chế ô nhiễm bụi:

Để hạn chế mức độ ô nhiễm bụi tại khu vực công trường xây dựng phải thường xuyên tưới nước chống bụi, đặc biệt trong những ngày thời tiết nóng, nắng và khí hậu khô hanh. Cần có biện pháp che chắn các bãi vật liệu chưa dùng đến.

- Có chương trình, kế hoạch thi công và cung cấp vật tư hợp lý, bố trí vào những thời điểm thích hợp và tránh những giờ cao điểm có thể gây ùn tắc giao thông, tránh hiện tượng các hạng mục thi công sau ảnh hưởng tới hạng mục thi công trước.

- Các xe vận tải chuyên chở vật liệu phải có sàn xe được lót kín, phía trên phủ bạt kín nhằm tránh rơi vãi đất đá, cát, sỏi, xi măng. Chủ các phương tiện vận tải phải

chịu trách nhiệm nếu để rơi vãi nguyên vật liệu ra đường khi vận chuyển.

- Khi vận chuyển nguyên vật liệu thi công tại các hạng mục công trình, cần phải hạ thấp chiều cao khi rót, đổ tránh bụi bốc lên khi đổ vật liệu.

- Các xe vận chuyển, máy móc thi công sử dụng phải qua đăng kiểm đúng quy định, để đảm bảo an toàn giao thông và giảm thiểu mức độ gây ô nhiễm môi trường không khí.

- Tổ chức đội chuyên trách thu dọn các vật liệu rơi vãi xung quanh khu vực công trường và các khu vực lân cận.

Để đảm bảo cho xe ra vào công trường được sạch sẽ, bố trí cầu rửa xe tại cổng ra vào với hệ thống hố ga tạm thời thu nước trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung.

Khống chế ô nhiễm khí thải từ các phương tiện vận chuyển:

- Không sử dụng xe, máy quá cũ để vận chuyển nguyên vật liệu và thi công công trình.

- Không chuyên chở vật tư vượt trọng tải qui định.

- Giảm tốc độ thi công từ 22h đêm đến 6h sáng.

Kiểm soát ồn, rung trong quá trình thi công xây dựng:

Để giảm mức ảnh hưởng của ồn và rung trong quá trình xây dựng đến các khu vực lân cận, Ban quản lý công trình sẽ áp dụng các biện pháp sau đây:

- Các phương tiện vận chuyển, máy móc sử dụng khi thi công được thường xuyên bảo dưỡng, lắp đặt các thiết bị cần thiết nhằm giảm thiểu phát thải khí thải và tiếng ồn.

- Sử dụng các xe, máy móc thi công đều phải được chứng nhận về tiêu chuẩn chất lượng của cục kiểm đăng kiểm, ít gây tiếng ồn và độ rung. Các máy móc gây tiếng ồn lớn không vận hành sử dụng vào ban đêm.

- Bố trí xe, máy móc thi công theo ca giữ mức tiếng ồn cho phép.

- Giảm tốc độ của xe cộ khi qua khu vực dân cư.

- Trang bị nút tai chống ồn cho công nhân sử dụng trong thời điểm có nhiều tiếng ồn lớn.

- Hạn chế việc thi công vào ban đêm (từ 22h đến 6h sáng).

- Kiểm tra mức ồn, rung trong quá trình xây dựng, từ đó đặt ra lịch thi công cho phù hợp để đạt mức ồn tiêu chuẩn cho phép.

Lựa chọn dùng các loại thiết bị xây dựng và phương pháp tiến hành sao cho có độ ồn và rung thấp.

Đảm bảo việc đổ cát, đá, sỏi và các thùng chứa được tiến hành lúc ban ngày, xếp dỡ hàng ở xe tải, việc trộn vữa và bơm vữa cần tiến hành vào giờ làm việc bình thường hoặc cách xa khu dân cư.

Chỉ sử dụng các thiết bị nặng vào ban ngày, không dùng vào ban đêm, kèm theo thông tin, báo trước cho khu dân cư trong vùng.

b) Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước

*** Hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt của công nhân**

Toàn bộ nước thải bề mặt và nước thi công xử lý bằng hố ga tạm trước khi

đưa vào hệ thống nước công cộng. Tránh hiện tượng nước ứ đọng tại nơi sinh sống của công nhân.

Khi thi công, dầu mỡ và các phế thải dầu mỡ từ các phương tiện vận tải và máy móc thiết bị phục vụ thi công có nơi cất giữ và nơi thải bỏ đúng quy định để hạn chế việc làm ô nhiễm nguồn nước. Sẽ thu thập tái chế các loại dầu nhờn, dầu thải, giảm các sự cố trong khi thi công. Kiểm tra hàng tháng toàn bộ thiết bị để ngăn chặn việc dò rỉ dầu mỡ bôi trơn máy và việc thay dầu, mỡ cho các thiết bị chỉ được tiến hành trong các khu bảo dưỡng và sửa chữa máy móc.

Trong suốt quá trình thi công sẽ luôn đảm bảo tất cả các nguồn nước hiện có và hệ thống thoát nước bên trong và xung quanh khu vực Dự án được an toàn và không bị ảnh hưởng của vôi, vữa, đất, cát và bất kỳ vật liệu đào đất nào phát sinh từ các hạng mục xây dựng.

Nghiêm cấm các phương tiện máy móc dụng cụ chuyên dụng được rửa tại bất kỳ nguồn nước hoặc các khu vực chảy trực tiếp xuống hệ thống thoát nước khu vực.

Không tập trung các loại vật liệu gần các tuyến thoát nước để ngăn ngừa thất thoát, rò rỉ vào đường thoát nước.

Đối với công nhân và nhân viên làm việc, sinh hoạt trong quá trình thi công trên công trường đều có khu vệ sinh tạm thời có dọn dẹp hàng ngày và chất thải rắn sẽ được thu gom hợp lý. Đất dư thừa được đổ ngay đúng nơi quy định tránh hiện tượng khi có mưa chảy ngược lại vào công trình đang thi công, gây tắc cống và lan toả ra xung quanh ảnh hưởng đến nguồn nước. Sau khi kết thúc giai đoạn thi công đơn vị sẽ phá dỡ, làm sạch và hoàn trả lại mặt bằng cho Chủ đầu tư.

c) Biện pháp giảm thiểu chất thải rắn

Để đảm bảo giữ gìn vệ sinh môi trường trong khu vực, Chủ đầu tư đã ký hợp đồng với tổ môi trường địa phương về thu gom chất thải và đổ đúng nơi quy định.

*** Chất thải rắn do xây dựng**

Toàn bộ các loại chất thải rắn xây dựng tại các hạng mục khi phát sinh sẽ được thu gom vào các vị trí đã quy định sẵn trên công trường hoặc vào các khu vực lưu chứa. Một phần được sử dụng để san lấp mặt bằng, một phần đất đào để sử dụng cho công tác phục hồi môi trường.

Giám sát thường xuyên để đảm bảo không có bất kỳ một khối lượng đất đá đào đắp hoặc cát gạch vữa đổ nát, bùn đồ thải bừa bãi bị đẩy, rửa trôi rơi xuống cống rãnh khu vực.

Hạn chế tối đa phế thải phát sinh trong thi công bằng việc tính toán hợp lý vật liệu, giáo dục nhắc nhở công nhân ý thức tiết kiệm và thắt chặt quản lý.

Các phế liệu và các chất trợ, không gây độc hại như gạch vỡ, đất cát dư có thể tận dụng cho việc san lấp mặt bằng.

Các phế liệu có thể tái chế hoặc tái sử dụng như bao bì xi măng, chai lọ, các mẫu sắt thép dư, được thu gom, phân loại tập trung và bán cho người thu mua.

Các phế liệu liên quan đến dầu như rẻ lau thì cần có các biện pháp thu gom và lưu trữ đặc biệt. Tránh để các loại chất thải này lan ra ngoài môi trường gây tác

động xấu đến hoạt động của sinh vật cũng như hoạt động sử dụng nước của người dân.

*** Chất thải rắn sinh hoạt**

Lượng chất thải rắn có thể chia làm 2 loại:

Chất thải hữu cơ: thức ăn thừa, cơm thừa, rau, tàn dư thực vật khác. Lượng chất thải này có khả năng tái sử dụng cho hoạt động chăn nuôi hoặc sử dụng là nguyên liệu ủ (BIOGAS) do vậy lượng chất thải này phải được thu gom riêng biệt, đem tái sử dụng đồng thời không được để ứ đọng lâu dài sẽ dẫn tới mang mầm bệnh và gây mùi khó chịu. Lượng chất thải này có thể được thu gom bởi chính người dân trong vùng dự án.

Chất thải vô cơ: Lượng chất thải này chủ yếu là các dạng túi ni lon, bao bì, vỏ hộp, đồ uống,... Tùy từng loại chất thải mà có khả năng thu gom để tái sử dụng. Dạng không tái sử dụng được thì cần phải thu gom và vận chuyển đến nơi quy định của chính quyền sở tại.

2.1.2. Giảm thiểu tác động trong giai đoạn Dự án đi vào hoạt động

a) Xử lý nước mưa tràn mặt

Để đảm bảo chất lượng môi trường nước và mỹ quan khu vực, các công trình tiêu thoát nước mưa phải thường xuyên được kiểm tra, bảo dưỡng, đặc biệt là hệ thống rãnh thoát phải bảo đảm tốt cho việc tiêu thoát nước; Để giảm thiểu những tác động làm ảnh hưởng tới chất lượng nước, biện pháp hữu hiệu là thực hiện chế độ quan trắc định kỳ phát hiện và khắc phục sớm những nguyên nhân gây ảnh hưởng tới chất lượng nước ngay từ ban đầu.

b) Xử lý nước thải sinh hoạt

Nước thải sinh hoạt của các nhà được xử lý qua bể tự hoại ba ngăn xây dựng bên trong công trình, sau đó theo các tuyến cống thoát nước thải riêng tự chảy ra hệ thống rãnh thoát nước của khu đô thị.

Nguyên tắc của bể là lắng cặn – phân hủy kỵ khí – lắng cặn. Hiệu quả xử lý đạt hàm lượng chất lơ lửng 65~70% và BOD5 đạt 60~65% - đạt tiêu chuẩn nguồn loại B, có thể bơm trực tiếp ra cống thoát nước khu vực.

c) Môi trường khí, tiếng ồn

Bảo dưỡng tốt xe cộ sẽ là một biện pháp hữu hiệu nhằm giảm lượng phát thải từ xe. Xây dựng các loại pano – áp phích phổ biến cho những người tham gia giao thông về trách nhiệm của mỗi người dân về ý thức trách nhiệm bảo vệ môi trường.

Việc bắt buộc phải kiểm soát quá trình phát thải của các loại phương tiện cùng quá trình kiểm định phương tiện là biện pháp hữu hiệu nhất để giảm nguồn phát thải khí thải của dòng xe.

d) Chất thải rắn

Rác thải từ các nhà sẽ được chứa trong các thùng rác chuyên dùng có nắp đậy, được bố trí tại các nơi quy định. Bộ phận vệ sinh của dự án sẽ liên tục thu gom rác tại từng khu vực nhằm tránh tình trạng ứ đọng rác thải và tập trung về khu tập trung rác bố trí gần trạm xử lý nước thải. Cuối mỗi ngày Đơn vị Dịch vụ vệ sinh công cộng sẽ đến gom toàn bộ lượng rác phát sinh chuyển đi nơi khác xử lý.

2.2. Giảm thiểu các tác động khác

*** Các biện pháp giảm thiểu tai nạn giao thông**

Cần phổ biến, tuyên truyền cho nhân dân về các biện pháp an toàn giao thông, phổ biến tinh thần bảo vệ tài sản, công trình phòng hộ như các loại lan can, biển báo, hệ thống chiếu sáng.

*** Đảm bảo an toàn lao động**

- Các máy móc thiết bị thi công phải có lý lịch kèm theo và phải được kiểm tra, theo dõi thường xuyên các thông số kỹ thuật.

- Phân tổ chức thi công có giải pháp thích hợp để bảo vệ an toàn lao động và vệ sinh môi trường: bố trí máy móc thiết bị, biện pháp phòng ngừa tai nạn.

- Có biện pháp an toàn lao động khi lập tiến độ thi công, bố trí mặt bằng thi công hợp lý để không gây cản trở lẫn nhau.

- Các công nhân tham gia thi công phải thực hiện nghiêm chỉnh các quy định về an toàn lao động do chủ đầu tư đề ra, thực hiện nghiêm túc công tác bảo hộ an toàn lao động cho cán bộ công nhân viên : quần áo, mũ, găng tay, khẩu trang, mũ bảo hiểm...

*** Phòng chống cháy nổ**

- Thực hiện nghiêm chỉnh các quy định và nội dung về an toàn phòng chống cháy nổ ở khu vực thi công.

- **Lập hàng rào biển báo khu vực, vật liệu dễ cháy nổ.**

- Trang bị thiết bị chữa cháy cần thiết như: chăn bông, bình cứu hoả, máy bơm nước.

- Lắp dụng các vật liệu chống sét ở kho chứa vật liệu dễ gây cháy nổ.

- Khi có sự cố cháy nổ xảy ra phải thực hiện nhanh chóng các biện pháp để hạn chế thấp nhất thiệt hại : dập cầu dao điện, sử dụng bình cứu hoả, sử dụng chăn bông, cát, nước để dập lửa...

3. Các công trình xử lý môi trường, chương trình giám sát môi trường

Để đảm bảo các hoạt động thi công xây dựng công trình không gây tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh và giám sát hiệu quả các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường đã đề ra, chủ đầu tư cam kết thực hiện chương trình giám sát môi trường như sau:

*** Giám sát chất thải:**

Bảo đảm các chất thải rắn được tập trung đúng nơi qui định và vận chuyển định kỳ.

*** Giám sát khói bụi:**

Bảo đảm công trình được bao che kín tránh phát sinh bụi từ công trình trong quá trình thi công. Các hạng mục có thể phát sinh bụi được khắc phục ngay, thường xuyên vệ sinh, thu dọn hoặc tưới ẩm đường thi công và các diện tích công tác có khả năng tích tụ và phát tán bụi ra môi trường.

*** Giám sát tiếng ồn :**

Thực hiện các biện pháp giảm thiểu tiếng ồn trong quá trình thi công, hạn chế tiếng ồn trong thời gian ngoài giờ làm việc và ngày nghỉ.

PHẦN V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. TIẾN ĐỘ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Tiến độ

- Thực hiện từ khi có đầy đủ cơ sở pháp lý như: quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt và các văn bản giấy tờ có liên quan.
- Thời gian hoàn thành hồ sơ: theo tiến độ dự án.

2. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:
UBND PHƯỜNG VŨ NINH
- Cơ quan thẩm định quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG VŨ NINH
- Cơ quan trình duyệt:
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HÒA AN
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HÒA AN
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN, THIẾT KẾ PHÚ XUÂN

II. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

1. Căn cứ

- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về việc quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- Tập suất vốn đầu tư xây dựng công trình kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

2. Tổng hợp kinh phí đầu tư

Đơn vị: đồng

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư		271.095.486.289	-	271.095.486.289
II	Chi phí xây dựng	Gxd	6.689.340.349.693	668.934.034.969	7.358.274.384.662
III	Chi phí thiết bị	Gtb	515.114.615.859	51.511.461.586	566.626.077.444

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây Bắc Thành phố Bắc Ninh (Khu 3)-
Tiểu khu 3.1 tại Phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh)*

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
IV	Các chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác	Gqlđ, tv, k	1.080.668.244.833	108.066.824.483	1.188.735.069.316
V	Chi phí dự phòng của dự án	Gdp	855.621.869.667	82.851.232.104	938.473.101.771
	Sơ bộ tổng mức đầu tư		9.411.840.566.340	911.363.553.142	10.323.204.119.482
	Làm tròn				10.323.204.119.000

⇒ Tổng kinh phí đầu tư khoảng: 10.323.204.119.000 đồng

(Bằng chữ: Mười nghìn ba trăm hai mươi ba tỷ hai trăm linh bốn triệu một trăm mười chín nghìn đồng)

* Ghi chú: Kinh phí được tạm tính để dự trù kinh phí xây dựng công trình. Trong quá trình thi công sẽ được xác định cụ thể theo thiết kế chi tiết để điều chỉnh kinh phí cho phù hợp.

PHẦN VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Khu vực nghiên cứu Quy hoạch chi tiết trên nằm trong đồ án Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 14 tại Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 23/07/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh. Vì vậy, sau khi Hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía tây Thành phố Bắc Ninh (Khu 3) - Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh) được phê duyệt sẽ cập nhật vào đồ án Quy hoạch phân khu số 14 theo đúng các quy định, đảm bảo sự kết nối hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội và các yêu cầu về không gian, đáp ứng được yêu cầu phát triển ổn định, bền vững cho khu vực.

Việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía tây Thành phố Bắc Ninh (Khu 3) - Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh) này sẽ làm tăng thêm hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo gắn kết về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực, hài hòa với các công trình xung quanh, đảm bảo nhu cầu hạ tầng xã hội – hạ tầng kỹ thuật cho khu vực.

2. Kiến nghị

Trên đây là những nội dung về lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía tây Thành phố Bắc Ninh (Khu 3) - Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh). Công ty Cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Hòa An kính trình Ủy ban nhân dân phường Vũ Ninh và Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị xem xét, phê duyệt để làm cơ sở triển khai tiếp theo quy định hiện hành về quản lý đầu tư và xây dựng.

Thuyết minh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây Bắc Thành phố Bắc Ninh (Khu 3)
Tiểu khu 3.1 tại Phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh).

VĂN BẢN PHÁP LÝ

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 368 /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 23 tháng 7 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000
Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Phân khu số 14)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng số: 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013; 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch xây dựng; 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);

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 (viết tắt là QHC đô thị Bắc Ninh);

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh số: 05/2021/QĐ-UBND ngày 17/02/2021 về việc phân công phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh; 367/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Phân khu số 14);

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại: Báo cáo thẩm định số 56/BCTĐ-SXD ngày 11/3/2024; Văn bản số 1357/SXD-QH ngày 25/6/2024 về việc hoàn thiện Hồ sơ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Phân khu số 14);

Căn cứ Kết luận của Ban cán sự đảng UBND tỉnh về các nội dung họp ngày 12 tháng 3 năm 2024 tại Thông báo số 07-TB/BCSD ngày 12/3/2024;

Căn cứ Kết luận tại Phiên họp chuyên đề UBND tỉnh theo Thông báo số 34/TB-UBND ngày 18/3/2024;

Thực hiện Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy số 1138-KL/TU ngày 16/7/2024 về Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Phân khu số 14); Văn bản số 398-CV/BCSD ngày 18/7/2024 của Ban cán sự đảng UBND tỉnh về việc thực hiện Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy số 1138-KL-TU ngày 16/7/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Phân khu số 14) với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

a) Phạm vi nghiên cứu, ranh giới lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch Thuộc Toàn bộ ranh giới phường Hòa Long và một phần diện tích các phường: Vạn An, Kinh Bắc, Vũ Ninh, Thị Cầu và Đáp Cầu, thành phố Bắc Ninh. Phạm vi ranh giới quy hoạch: Phía bắc và phía đông giáp sông Cầu; Phía tây giáp phường Khúc Xuyên; Phía nam giáp các phường: Tiên An, Kinh Bắc, Suối Hoa, Thị Cầu, Kim Chân, vị trí và ranh giới cụ thể theo hồ sơ bản vẽ quy hoạch kèm theo.

b) Quy mô quy hoạch

- Quy mô đất đai: Khoảng 1.546,32 ha.
- Quy mô dân số: 157.550 người, trong đó dân số hiện trạng khoảng 51.010 người, dân số dự kiến phát triển mới khoảng 106.540 người.

2. Mục tiêu, tính chất:

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa những định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2023.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu đầu tư phát triển thành phố Bắc Ninh đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật, có tính đồng bộ, hiệu quả trong sử dụng đất, cơ sở kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.

- Tạo lập hình ảnh khu vực phát triển tổng hợp, có chất lượng hạ tầng và dịch vụ tốt; gắn kết các không gian cảnh quan giữa khu vực phát triển mới và khu vực dân cư hiện hữu, hài hòa với cảnh quan tự nhiên, các di tích lịch sử văn hóa, gìn giữ không gian làng xóm truyền thống có giá trị.

- Hình thành nên hệ thống các công trình phục vụ phát triển đô thị, dịch vụ, văn hóa, và các khu dân cư cùng với các khu vực chức năng bổ trợ theo quy hoạch cấp trên đã xác định; bố trí, thiết lập các quỹ đất thích hợp cho khai thác phát triển các khu chức năng, hình thành hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với nhu cầu sử dụng.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển khu vực theo quy hoạch.

b) Tính chất: Là khu đô thị mới đảm bảo tiêu chí hiện đại, sinh thái và thông minh, đáp ứng các tiêu chuẩn của đô thị loại I, bố trí đầy đủ các công trình cấp đô thị cho khu vực.

3. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu quy hoạch: Khu quy hoạch có điều kiện thuận lợi về vị trí, nhiều tuyến đường quan trọng đi qua, hiện trạng chủ yếu là dân cư hiện trạng và đất ruộng, địa hình bằng phẳng, nền địa chất ổn định, thuận lợi cho phát triển dự án.

4. Phân khu chức năng, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

a) Phân khu chức năng: Phân khu số 14 chia thành 06 tiểu khu

- Tiểu khu 1: Thuộc địa giới phường Hòa Long; diện tích khoảng 293,61 ha; dân số dự kiến khoảng 28.934 người với tính chất, chức năng chủ yếu:

+ “Khu bảo tồn văn hóa quan họ cổ “ với khu thủy tổ quan họ và nhà hát quan họ Bắc Ninh. Tiểu khu này có nhiều đình đền chùa cấp quốc gia nên được quy hoạch nhiều công viên cây xanh, bãi đỗ xe lớn.

+ Quy hoạch cải tạo, chỉnh trang, mở rộng các công trình giáo dục, bổ sung các khu trung tâm các khu phố như cây xanh công viên, nhà văn hóa sân thể thao phục vụ nhu cầu cho các khu vực dân cư hiện hữu.

- Tiểu khu 2: Thuộc phường Hòa Long; diện tích khoảng 359,66 ha; dân số dự kiến khoảng 31.764 người với tính chất, chức năng chủ yếu:

+ “Khu thể dục thể thao và đô thị sinh thái “ với khu thể dục thể thao khoảng 90ha và khu nhà ở mật độ thấp ven kênh, dọc theo con đường gió và nước tạo nên đô thị sinh thái; trung tâm hành chính, chính trị của phường Hòa Long. Phát triển các khu đô thị hỗn hợp cao tầng dọc đường ĐT.295C và đường Lạc Long Quân kéo dài.

+ Quy hoạch cải tạo, chỉnh trang, mở rộng các công trình giáo dục, mở rộng, bổ sung các khu trung tâm các khu phố như cây xanh công viên, nhà văn hóa sân thể thao phục vụ nhu cầu cho các khu vực dân cư hiện hữu.

- Tiểu khu 3: Thuộc phường Hòa Long; diện tích khoảng 264,78 ha; dân số dự kiến khoảng 23.743 người, với tính chất, chức năng chủ yếu:

+ “Khu đô thị lõi và trung tâm hành chính”, có khu Trung tâm hành chính của thành phố. Đô thị nén, tập trung, tổ hợp các công trình cao tầng, kiến trúc lớn, hiện đại, biểu tượng của đô thị dọc tuyến đường ĐT.295C. Phát triển các khu thương mại, dịch vụ tổng hợp, đầu mối hạ tầng, giao thông cấp vùng.

+ Quy hoạch cải tạo, chỉnh trang, mở rộng các công trình giáo dục, mở rộng, bổ sung các khu trung tâm các khu phố như cây xanh công viên, nhà văn hóa sân thể thao phục vụ nhu cầu cho các khu vực dân cư hiện hữu.

- Tiểu khu 4: Thuộc phường Vạn An và Kinh Bắc; diện tích khoảng 218,54 ha; dân số dự kiến khoảng 27.224 người với tính chất, chức năng chủ yếu: “Khu đô thị mới và hiện trạng cải tạo “ cải tạo hiện trạng khu dân cư cũ phường Vạn An và phường Kinh Bắc; Công viên Vạn An và Trạm xử lý nước thải Bắc Ninh 2 nằm ở phường Vạn An.

- Tiểu khu 5: Thuộc phường Vũ Ninh; diện tích khoảng 260,29 ha; dân số dự kiến khoảng 31.754 người, với tính chất, chức năng chủ yếu:

+ “Khu đô thị mới sinh thái và công viên hồ nước”, khu đô thị mới xen kẽ mặt nước tạo không gian sống sinh thái; khu quảng trường trung tâm và trung tâm thương mại dọc trục đường H và khu vực có ý nghĩa quan trọng về quốc phòng, an ninh.

+ Quy hoạch cải tạo, chỉnh trang, mở rộng các công trình giáo dục, mở rộng, bổ sung các khu trung tâm các khu phố như cây xanh công viên, nhà văn hóa sân thể thao phục vụ nhu cầu cho các khu vực dân cư hiện hữu.

- Tiểu khu 6: Thuộc các phường Vũ Ninh, Đáp Cầu, Thị Cầu; diện tích khoảng 149,44 ha, dân số dự kiến khoảng 14.133 người, với tính chất, chức năng chủ yếu:

+ “Khu Bảo tồn văn hóa đền bà chúa kho”; các khu vực đền, đình, chùa cấp quốc gia như Đền Bà Chúa kho; được quy hoạch nhiều công viên cây xanh, bãi đỗ xe phục vụ lễ hội.

+ Quy hoạch cải tạo, chỉnh trang, mở rộng các công trình giáo dục; mở rộng, bổ sung các khu trung tâm các khu phố như cây xanh công viên, nhà văn hóa, sân thể thao phục vụ nhu cầu cho các khu vực dân cư hiện hữu.

b) Bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

- Phát triển các khu nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà cho thuê, nhà ở thu nhập thấp gần các khu vực phát triển công nghiệp, khu đô thị mới hài hòa với tổng thể đô thị.

- Các khu nhà ở xã hội khác sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư, đảm bảo quy mô, diện tích theo quy định.

- Trường hợp khi triển khai đầu tư xây dựng dự án các khu đô thị, khu nhà ở thương mại tại các khu vực được quy hoạch là đất nhóm nhà ở mới (tầng cao tối đa 7 tầng), nếu theo quy định của pháp luật phải đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo tỷ lệ tối thiểu thì quy mô các khu nhà ở xã hội khác sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập các quy hoạch chi tiết, đồng thời chiều cao tầng đối với nhà ở xã hội được quy định tối đa 25 tầng.

c) Quy hoạch tái định cư:

- Bố trí các quỹ đất tái định cư phân tán theo địa bàn từng địa phương khi thực hiện các dự án hạ tầng kỹ thuật, các dự án tái thiết đô thị, quy hoạch cải tạo, chỉnh trang đô thị.

- Thống kê, xác định tổng quy mô diện tích đất phải đền bù, giải phóng mặt bằng tương ứng quỹ đất cần bố trí tái định cư, đảm bảo tương ứng về vị trí và điều kiện hạ tầng kỹ thuật.

e) Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Không gian chủ đạo:

+ Phân khu 14 được định hướng là không gian, kiến trúc, cảnh quan theo mô hình “đô thị sinh thái”, với nhiều công viên cây xanh và hồ nước lớn, có chức năng làm mát cho đô thị; không khí được làm mát bởi cây xanh và mặt nước, lan tỏa ra toàn đô thị phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn của người dân; tạo môi trường cho con người giao lưu với mặt nước và cây xanh, được tiếp xúc trực tiếp với thiên nhiên và hệ sinh thái tự nhiên.

+ Đô thị có cảnh quan xanh - sạch - đẹp phù hợp với ý tưởng “đô thị văn hóa”.

Không gian xanh sẽ được hoàn thiện theo thời gian và tạo cảnh quan mang tính biểu tượng của khu vực, làm cho con người có thể cảm nhận sự chuyển mùa từ cảnh quan cây xanh, mặt nước.

+ Quy hoạch con đường văn hóa xuyên qua khu vực trung tâm là con đường biểu tượng kết nối các di tích văn hóa nằm lân cận công viên văn hóa và khu quy hoạch cho mọi người tự do đi dạo bộ trên đường dọc sông.

+ Quy hoạch trung tâm thể dục thể thao, hội nghị, giới thiệu văn hóa, lịch sử của Bắc Ninh có địa điểm ven hồ kết hợp với công trình vui chơi giải trí sẽ trở thành những địa điểm du lịch văn hóa Bắc Ninh.

+ Bố trí công trình tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí, chiếu phim ven hồ nước, gần công viên văn hóa và khu du lịch sinh thái lịch sử. Quy hoạch tái hiện lại một phần tuyến phố lịch sử với cảnh quan làng xóm hiện hữu với sự kết hợp tự nhiên ven mặt nước và lịch sử văn hóa Bắc Ninh.

+ Bố trí kênh nước và các tuyến đi bộ để kết nối các khu vực với các công trình lịch sử - văn hóa lân cận, quy hoạch “con đường gió và nước”.

- Tổ chức không gian theo chiều ngang: Mô hình cấu trúc phát triển là hình thành các khu vực đô thị tập trung, hạt nhân là các không gian trung tâm công cộng đô thị gắn với các tổ hợp công trình đa năng, quảng trường, chức năng dịch vụ, nhà ở, phát triển các đô thị theo các tiêu chí:

+ Đô thị thông minh, hiện đại với các dịch vụ kỹ thuật số về xã hội, chăm sóc sức khỏe và tiêu dùng phục vụ người dân, cộng hưởng mạnh mẽ với thiết bị điện tử.

+ Đô thị với không gian sống lý tưởng, khai thác yếu tố văn hóa, bảo tồn và phát huy giá trị các di sản văn hóa vật thể và phi vật thể với các công trình di tích văn hóa lịch sử, tôn giáo, tín ngưỡng, làng nghề, không gian các làng xóm truyền thống. Phát triển hệ thống các công trình thiết chế văn hóa với kiến trúc hiện đại kết hợp với truyền thống, thu hút các hoạt động, sự kiện văn hóa quốc gia, quốc tế, từng bước phát triển Bắc Ninh trở thành điểm đến văn hóa của vùng.

+ Đô thị xanh và bền vững với kinh tế tuần hoàn để quản lý hiệu quả năng lượng, nguồn nước và chất thải, phát triển các nguồn năng lượng tái tạo và tận dụng vùng địa hình thấp có hệ thống kênh nông nghiệp. Tận dụng địa hình tự nhiên, quy hoạch các khu công viên cây xanh, hồ cảnh quan và mặt nước theo mô hình “con đường gió và nước” kết nối với không gian sông Cầu phát triển thành phố sinh thái.

+ Phát triển đô thị theo mô hình cấu trúc tập trung với các trung tâm dịch vụ công cộng lớn, đa năng. Phát triển đô thị hài hòa giữa phát triển mới và cải tạo hiện trạng, đặc biệt quan tâm tới cải tạo, chỉnh trang, bảo vệ các không gian làng xóm truyền thống có giá trị, bảo tồn tối đa các không gian công cộng truyền thống trong cộng đồng.

- Tổ chức không gian theo chiều đứng:

+ Khu vực trung tâm dọc trục đường Lạc Long Quân, đường H và ĐT.295C là những trọng tâm, trọng điểm để quy hoạch đồng bộ, tập trung hình thành đô thị nén, phát triển cao tầng tạo điểm nhấn không gian đô thị ở phía tây bắc thành phố. Phát triển hạ tầng giao thông thông minh (giao thông ngầm, giao thông trên cao,...) và hệ

thống ga TOD kết hợp không gian ngầm và các trung tâm dịch vụ làm trọng tâm phát triển các khu vực đô thị mới.

+ Hành lang sinh thái dọc sông Cầu được tạo lập từ các cảnh quan sinh thái tự nhiên gắn với bảo tồn các không gian văn hóa, lịch sử, làng xóm hiện có cung cấp các dịch vụ sinh thái cho các khu vực phát triển đô thị.

+ Đối với các khu vực phải bố trí nhà ở xã hội trong các giai đoạn sau thì chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc (tầng cao, hệ số sử dụng đất...) sẽ được xác định chính xác trên cơ sở quy mô dân số, phù hợp với nhu cầu thực tế và tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất (A) + (B)	1546,32	100,00
A	Đất xây dựng đô thị	1390,6	89,93
1	Đất công cộng đô thị	1,96	0,13
2	Đất nhóm nhà ở	450,58	29,14
2.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	259,84	
2.2	Đất nhóm nhà ở đã phê duyệt QHCT	47,84	
2.3	Đất nhóm nhà ở tái định cư	16,33	
2.4	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	126,57	
a	Nhóm nhà ở mới	106,85	
b	Nhóm nhà ở xã hội	19,72	
3	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	65,61	4,24
4	Y tế	16,23	1,05
4.1	Y tế cấp đô thị (Bệnh viện - Trung tâm y tế,...)	13,05	
4.2	Y tế đơn vị ở (Trạm y tế)	3,18	
5	Văn hóa	17,78	1,15
5.1	Văn hóa cấp đô thị	5,05	0,33
5.2	Văn hóa đơn vị ở	12,73	0,82
6	Thể dục thể thao	89,18	5,77
6.1	Thể dục thể thao cấp đô thị	70,62	
6.2	Thể dục thể thao đơn vị ở	18,56	
7	Giáo dục	33,77	2,18
7.1	Giáo dục cấp đô thị	0,95	0,06
a	Trường THPT	0	
b	Trường liên cấp và giáo dục khác	0,95	
7.2	Giáo dục đơn vị ở	31,87	2,06
a	Trường mầm non	10,48	

b	Trường tiểu học	11,94	
c	Trường THCS	9,45	
8	Cây xanh sử dụng công cộng	184,19	11,10
8.1	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	78,74	
	Mặt nước quy hoạch cấp đô thị (đã quy đổi)	34,52	
8.2	Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	58,39	
8.3	Mặt nước quy hoạch cấp đơn vị ở (đã quy đổi)	12,54	
9	Cây xanh sử dụng hạn chế (đất cây xanh công viên chuyên đề)	63,48	4,11
10	Cây xanh chuyên dụng	21,85	1,41
10.1	Cây xanh chuyên dụng cấp đô thị (đất vườn ươm, nghiên cứu, cách ly)	2,47	
10.2	Cây xanh chuyên dụng đơn vị ở (đất vườn ươm, nghiên cứu, cách ly)	19,38	
11	Sản xuất, kho bãi	0	0,00
11.1	Sản xuất, kho bãi cấp đô thị (Khu công nghiệp)	0	
11.2	Sản xuất, kho bãi đơn vị ở (Cụm công nghiệp)	0	
12	Đào tạo, nghiên cứu	1,73	0,11
13	Cơ quan, trụ sở	27,88	1,80
13.1	Cơ quan, trụ sở cấp đô thị	25,06	
13.2	Cơ quan, trụ sở đơn vị ở	2,62	
14	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	33,37	2,16
14.1	Khu dịch vụ cấp đô thị (Chợ trung tâm - Hỗn hợp không ở)	14,81	
14.2	Khu dịch vụ đơn vị ở (Chợ)	18,56	
15	Khu dịch vụ - du lịch	0	0,00
16	Di tích, tôn giáo	9,28	0,60
16.1	Di tích, tôn giáo cấp đô thị (cấp Quốc gia)	6,02	
16.2	Di tích, tôn giáo đơn vị ở (cấp tỉnh, ...)	2,61	
16.3	Di tích, tôn giáo khác	0,65	
17	An ninh	0,6	0,04
18	Quốc phòng	49,79	3,22
19	Đường giao thông	259,1	16,76
20	Bãi đỗ xe	32,59	2,11
20.1	Bãi đỗ xe cấp đô thị (Bến xe - Bãi xe chung)	0	
20.2	Bãi đỗ xe đơn vị ở	32,59	
21	Nghĩa trang (bao gồm nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng)	15,56	1,01
21.1	Nghĩa trang cấp đô thị	3,27	
21.2	Nghĩa trang đơn vị ở (cải tạo, chỉnh trang)	12,29	
22	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	28,61	1,85

B	Đất khu chức năng khác	155,72	10,07
1	Đất sản xuất nông nghiệp	14,64	0,95
2	Đất lâm nghiệp	1,81	0,12
2.1	Rừng sản xuất	0	
2.2	Rừng phòng hộ	1,81	
2.3	Rừng đặc dụng	0	
3	Hồ, ao, đầm	49,36	3,19
4	Sông, suối, kênh, rạch	88,82	5,74
5	Đất khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất VLXD	1,09	0,07
6	Đất chưa sử dụng	0	0,00

6. Thiết kế đô thị và quy định quản lý:

a) Thiết kế đô thị:

+ Đối với khu trung tâm hành chính cấp phân khu và cấp khu: Các cơ quan Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội xây dựng tập trung; hợp khối, xây dựng nhiều tầng để tiết kiệm quỹ đất và dành diện tích đất cho không gian mở.

+ Đối với các công trình công cộng dịch vụ và các hạng mục công trình phụ trợ, hình thức kiến trúc của các công trình theo hướng kết hợp môi trường thiên nhiên, thân thiện.

+ Đối với các khu vực cửa ngõ, các nút giao của các trục đường đô thị như đường H, ĐT.295C, đường Lạc Long Quân cần bố trí các công trình mang tính biểu tượng thể hiện nét đặc trưng của phân khu và từng khu.

+ Đối với các khu vực trung tâm thương mại dịch vụ: Việc bố cục hình khối kiến trúc cần lưu ý việc liên kết hình thành tổ hợp không gian.

+ Đối với phạm vi ven sông Cầu: Cần lưu ý đảm bảo các yếu tố về cảnh quan đô thị, bố trí các dãy cây xanh ven sông, ven hồ nhằm thu hút thị giác.

+ Đối với hệ thống cây xanh: Hệ thống cây xanh hè phố, cây xanh công trình, cây xanh công viên tập trung tổ chức gắn liền và liên tục thành dãy.

- Các công trình điểm nhấn: Bố trí công trình điểm nhấn ven trục đô thị, ven kênh, hồ tạo cảnh quan kiến trúc đặc trưng cho khu đô thị mới xứng tầm với đô thị loại I trong tương lai. Các công trình điểm nhấn được bố trí trong khu quy hoạch như sau:

+ Điểm nhấn công trình kiến trúc cao tầng: Trung tâm hành chính Thành phố Bắc Ninh Khu hỗn hợp thương mại dịch vụ đường H.

+ Điểm nhấn sầm uất, giao lưu, là nơi tập trung các hoạt động, giao lưu khu hỗn hợp thương mại dịch vụ đường H, quảng trường ven hồ, khu thương mại dịch vụ ven kênh.

+ Điểm nhấn thiên nhiên, cây xanh: Hồ mặt gương và hồ điều hòa nối với nhau bằng "Con đường gió và nước".

+ Điểm nhấn lịch sử, văn hóa: Khu phức hợp thể dục thể thao, hội nghị, khách sạn, vui chơi giải trí tại khu vực Hòa Long, khu Thủy tổ Quan họ.

- Trục đô thị: Đô thị nén, tập trung, tổ hợp các công trình cao tầng tối đa 45 tầng, kiến trúc lớn, hiện đại, biểu tượng cho đô thị dọc các tuyến đường ĐT.295C, Đường H, đường Lạc Long Quân.

b) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Được thẩm định, ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

* Giao thông đường sắt:

- Tuyến Hà Nội - Lạng Sơn (tuyến đường hiện trạng cải tạo nâng cấp)

- Tuyến đường sắt đô thị: Tuân thủ quy hoạch chung, dọc theo đường Lạc Long Quân, ĐT.295C đi ngầm và đi trên cao; bố trí các ga ngầm và trên không (được xác định cụ thể trong bước triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư).

* Giao thông đường thủy:

Sông Cầu bao quanh từ phía tây bắc đến phía đông bắc khu quy hoạch, hiện tại tuyến sông này chủ yếu là khai thác vận tải hàng hóa với các bãi tập kết vật liệu xây dựng tại khu vực Đáp Cầu, Thị Cầu. Đề xuất cải tạo chỉnh trang 2 bên bờ sông, quy hoạch các bến thuyền phát triển du lịch

* Giao thông đối ngoại:

- Các tuyến đường cao tốc, đường quốc lộ: Tuyến đường cao tốc QL.1A (Hà Nội - Lạng Sơn) có ý nghĩa chiến lược; mặt cắt hiện tại khoảng 32,0m, quy hoạch chung xác định mặt cắt rộng 120,0m gồm (đường chính, đường sắt, đường bộ song hành).

- Các tuyến đường tỉnh:

+ Đường ĐT.295B kết nối với Hà Nội, Bắc Giang, mặt cắt ngang từ 20m÷51m; đoạn nằm trong phân khu 14 có mặt cắt rộng 25,0m = 15,0m (lòng đường) + 2x5,0m (hè đường, có thể thay đổi theo thực tế).

+ Đường ĐT.295C mặt cắt rộng 48,5m = 2x10,5m (lòng đường chính) + 2x0,5m (dải phân cách phụ) + 2x7m (lòng đường gom) + 2x5,0m (hè đường) + 2,5m (dải phân cách giữa).

+ Đường ĐT.279 mặt cắt rộng 22,0m = 12,0m (lòng đường) + 2x5,0m (hè đường, có thể thay đổi theo thực tế).

+ Đường ĐT.286 (đường Thiên Đức) mặt cắt rộng 22,5m = 12,5m (lòng đường) + 2x5,0m (hè đường, có thể thay đổi theo thực tế).

* Giao thông đối nội:

+ Mặt cắt 1-1 (đường H) rộng 100,0m = 2x14,0m (lòng đường chính) + 2x2,5m (dải phân cách phụ) + 2x9,5m (lòng đường gom) + 2x13,0m (hè đường) + 22,0m (dải phân cách giữa).

+ Mặt cắt 2-2 rộng 40,0m = 2x10,5m (lòng đường) + 3,0m (dải phân cách giữa) + 2x8m (hè đường).

+ Mặt cắt 3-3 rộng $35,0\text{m} = 2 \times 10,5\text{m}$ (lòng đường) + $2,0\text{m}$ (dải phân cách giữa) + $2 \times 6\text{m}$ (hè đường).

+ Mặt cắt 4-4 rộng $32\text{m} = 18,0\text{m}$ (lòng đường) + $2 \times 7,0\text{m}$ (hè đường).

+ Mặt cắt 5-5 rộng $35,5\text{m} = 2 \times 10,5\text{m}$ (lòng đường) + $3,5\text{m}$ (dải phân cách giữa) + $2 \times 4\text{m}$ (hè đường).

+ Mặt cắt 6-6 rộng $27\text{m} = 15,0\text{m}$ (lòng đường) + $2 \times 6,0\text{m}$ (hè đường).

+ Mặt cắt 7-7 rộng $25\text{m} = 15,0\text{m}$ (lòng đường) + $2 \times 5,0\text{m}$ (hè đường).

+ Mặt cắt 8-8 rộng $22\text{m} = 11,0\text{m}$ (lòng đường) + $2 \times 5,5\text{m}$ (hè đường).

+ Mặt cắt 9-9 rộng $22\text{m} = 12,0\text{m}$ (lòng đường) + $2 \times 5,0\text{m}$ (hè đường).

+ Mặt cắt 10-10 rộng $22,5\text{m} = 10,5\text{m}$ (lòng đường) + $2 \times 6,0\text{m}$ (hè đường).

+ Mặt cắt 11-11 rộng $20,5\text{m} = 10,5\text{m}$ (lòng đường) + $2 \times 5,0\text{m}$ (hè đường).

+ Các đường cấp nội bộ rộng tối thiểu $15,5\text{m} = 7,5\text{m}$ (lòng đường) + $2 \times 4,0\text{m}$ (hè đường); cải tạo chỉnh trang các tuyến đường trong khu dân cư hiện trạng.

+ Mặt cắt đường đê sông Cầu rộng trung bình $22,0\text{m} = 12,0\text{m}$ (lòng đường) + $2 \times 5,0\text{m}$ (hè đường), đoạn qua dân cư mở rộng lòng đường tối thiểu $10,5\text{m}$, vỉa hè từ $1,0\text{m} \div 5,0\text{m}$.

- Bãi đỗ xe:

+ Bến, bãi đỗ xe cấp đô thị thực hiện theo quy hoạch chung.

+ Các bãi đỗ xe cấp đơn vị ở được quy hoạch phân tán theo từng đơn vị ở, đảm bảo phù hợp với bán kính phục vụ theo từng cấp đơn vị ở, nhóm nhà ở, tổng chỉ tiêu đất bãi đỗ xe tiếp tục được bố trí ở bước lập quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư đảm bảo đáp ứng nhu cầu, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn. Đề xuất xây dựng các bãi đỗ xe ngầm (tối đa 5 tầng hầm) và cao tầng (từ 2-5 tầng), đảm bảo nhu cầu đỗ xe trong khu quy hoạch.

+ Đối với đất bãi đỗ xe trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết cần quy hoạch bổ sung để đảm bảo tổng chỉ tiêu bãi đỗ xe của đồ án đạt tối thiểu $4\text{m}^2/\text{người}$ (quy định chỉ tiêu bãi đỗ xe trong quy hoạch chi tiết đối với từng tiểu khu được cụ thể trong quy định quản lý, thuyết minh quy hoạch).

+ Đối với các khu vực dân cư hiện trạng hiện hữu: Cải tạo các ngõ ngách hiện có và mở rộng một số tuyến đường đi qua các khu vực có mật độ xây dựng thấp, ngoài ra bố trí các vị trí điểm quay xe, bãi đỗ xe phục vụ cứu thương, cứu hỏa, tập kết rác và cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Được thể hiện trên bản đồ quy hoạch mạng lưới giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch san nền

+ Khu vực hiện trạng giữ nguyên cao độ nền của các công trình, từng bước tôn nền các khu vực thấp trũng, ngập úng cục bộ đến cao độ xây dựng tối thiểu đã

được khống chế theo đồ án quy hoạch chung.

+ Cao độ khống chế tại các nút giao thông tuân thủ theo đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt. Cốt cao độ thiết kế đảm bảo vượt nổi hài hòa, êm thuận với các tuyến đường giao thông hiện trạng và khu vực dân cư hiện hữu.

+ Cao độ xây dựng đô thị $H_{xd} \geq 4,5m$. Các khu quy hoạch công viên cây xanh tận dụng tối đa địa hình tự nhiên hạn chế đào đắp, đất đào hồ nước được tận dụng toàn bộ để đắp cho các khu vực trồng cây xanh....

- Quy hoạch thoát nước mặt:

+ Thiết kế hệ thống thoát nước mưa theo nguyên tắc tự chảy. Toàn bộ khu vực lập quy hoạch được chia ra làm các lưu vực thoát nước nhỏ. Nước mặt từ các khu nhà ở, khu công cộng, cây xanh... được thu vào hệ thống cống thoát nước trên các tuyến đường giao thông và dẫn về hệ thống kênh tiêu thoát trong khu vực.

+ Hướng thoát ra sông Cầu, sông Ngũ Huyện Khê, được phân chia thành các lưu vực thoát nước nhỏ nhằm hạn chế san lấp. Các tuyến kênh chính được cải tạo mở rộng, điều chỉnh tuyến cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông của đồ án và tận dụng các ao hồ trong khu vực để thoát nước, điều hòa nước kết hợp với tạo cảnh quan đô thị, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

+ Các công trình đầu mối như các tuyến kênh tiêu, trạm bơm tiêu được cải tạo mở rộng, nâng công suất cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông của đồ án.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước nhà máy nước Bắc Ninh, nhà máy nước mặt sông Đuống, sông Cầu, nhà máy nước ngầm Bắc Ninh.

- Cấp nước chữa cháy: Các hòng cứu hỏa được bố trí dọc các đường ống cấp nước, tại các điểm thuận tiện cho xe cứu hỏa lấy nước. Khoảng cách giữa hai trụ cứu hỏa 150m.

- Tổng nhu cầu cấp nước đến năm 2045 khoảng $40.000m^3/ngày$ đêm (không bao gồm cấp nước cho các khu, cụm công nghiệp).

d) Quy hoạch cấp điện:

+ Nguồn cấp điện cho phân khu 14 được cấp từ các trạm biến áp 110kV sau: (1) Trạm biến áp 110kV TP.Bắc Ninh hiện có, công suất 2x63MVA; (2) Trạm biến áp 110kV Võ Cường hiện có, công suất 2x63MVA; (3) Trạm biến áp 110kV Đại Kim dự kiến, công suất 2x63MVA; (4) Trạm biến áp 110kV Bắc Ninh 2 dự kiến, công suất 2x63MVA.

+ Lưới điện trung thế: Các tuyến đường dây hiện có sẽ được cải tạo, nâng tuyến cho phù hợp với quy hoạch giao thông. Xây dựng mới tuyến đường dây 22kV từ các trạm 110kV kết nối với tuyến đường dây hiện có tạo thành mạch vòng để cấp nguồn cho các trạm biến áp trong khu vực.

+ Lưới điện hạ thế và trạm: Lưới điện hạ thế được thiết kế hình tia, đối với các phụ tải tại khu vực có yêu cầu đặc biệt cần thiết kế mạch vòng. Phát triển

thêm các trạm biến áp hạ thế để đáp ứng phụ tải của khu vực. Bán kính cấp điện của mỗi trạm trên lưới <300m.

+ Chiều sáng giao thông đô thị: Đảm bảo các chức năng về chiều sáng, định vị, dẫn hướng cho các đối tượng tham gia giao thông hoạt động an toàn về ban đêm. Các chỉ tiêu định lượng, chất lượng chiều sáng bảo đảm Quy chuẩn kỹ thuật về chiều sáng đô thị Quy định cho từng loại công trình giao thông.

- Hệ thống cấp năng lượng khác:

+ Bố trí quỹ đất cho các cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định theo nhu cầu của đô thị. Diện tích đất tối thiểu của cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới tuân thủ quy chuẩn QCVN 01:2020/BCT của Bộ Công thương.

+ Bố trí các trạm sạc điện thông minh cho xe máy điện và ô tô điện theo nhu cầu của đô thị. Các trạm sạc điện có thể đặt kết hợp trong cây xăng, bãi đỗ xe ngoài trời, trạm dừng nghỉ, bãi đỗ xe của các trung tâm thương mại, công cộng, chung cư,... Trạm sạc điện nên thiết kế và lắp đặt để sử dụng chung cho các hãng xe, phải tuân thủ các yêu cầu về an toàn điện và các quy định về phòng cháy chữa cháy.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc: Quy hoạch sơ bộ giải pháp thiết kế mạng điện thoại bên ngoài công trình của khu vực bao gồm: Xác định vị trí, dung lượng tổng đài; hướng tuyến cáp quang. Các thuê bao và mạng cáp thuê bao sẽ được thiết kế bổ sung ở giai đoạn sau. Vị trí các tuyến cáp và tủ cáp, hộp cáp trong quy hoạch phân khu chỉ là có tính chất gợi ý, sẽ được xác định cụ thể theo quy hoạch chung của ngành.

f) Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt dự kiến khoảng 26.000m³/ngày đêm.

- Hệ thống thoát nước thải được định hướng thu gom và vận chuyển về 02 trạm xử lý nước thải Bắc Ninh 1 tại khu vực Kim Chân, công suất 70.000m³/ngày đêm; trạm xử lý nước thải Bắc Ninh 2 tại khu vực Vạn An công suất 30.000m³/ngày đêm.

- Nước thải từ các khu, cụm công nghiệp được xử lý cục bộ theo tiêu chuẩn có thể xả vào hệ thống xử lý nước thải chung để xử lý triệt để hoặc xả vào hệ thống thoát nước mưa hoặc sông hồ nếu đạt tiêu chuẩn xả thải hiện hành cho phép.

g) Quy hoạch chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 204,82 tấn/ngày đêm.

- Chất thải rắn sẽ được phân loại tại nguồn thải và được thu gom theo tiêu chuẩn nhằm giảm thiểu, tái chế, tái sử dụng chất thải rắn.

- Phương án tổ chức thu gom và xử lý: Trong khu vực thiết kế có quy hoạch các điểm tập kết chất thải rắn. Toàn bộ khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh hàng ngày, chất thải rắn công nghiệp không nguy hại trên địa bàn sẽ được thu gom, vận chuyển về khu liên hợp xử lý chất thải tại Phù Lãng. Chất thải nguy hại xử lý bằng lò đốt riêng, đạt tiêu chuẩn.

h) Quy hoạch nghĩa trang: Đối với các nghĩa trang hiện trạng sử dụng đến khi hết phần diện tích thì đóng cửa kết hợp trồng cây xanh bao quanh khuôn viên, định hướng cải tạo thành nghĩa trang công viên; Sử dụng các nghĩa trang tập trung mới

theo quy hoạch.

i) Quy hoạch không gian ngầm

Công trình công cộng, dịch vụ ngầm

- Về cơ bản định hướng bố trí hệ thống công trình ngầm phục vụ thương mại dịch vụ kết hợp các đầu mối công trình hạ tầng giao thông cấp vùng.

- Các công trình công cộng, dịch vụ ngầm được xây dựng sẽ tập trung ở khu vực trung tâm đô thị, nơi có mật độ xây dựng cao, lượng dân cư lớn; công trình giao thông ngầm.

Công trình giao thông ngầm

- Các loại hình giao thông ngầm dự kiến nghiên cứu bao gồm: Hàm đường bộ và đường sắt đô thị, Bãi đỗ xe ngầm trong các công trình công cộng, dịch vụ, công viên, quảng trường.

- Trong quá trình phát triển đô thị nếu các công trình công cộng ngầm được xây dựng, để thuận tiện hơn trong việc đỗ xe có thể sẽ phát sinh nhu cầu xây dựng bãi đỗ xe ngầm.

- Hàm dành cho người đi bộ ngầm: Tại các nút giao thông, thiết kế đường đi bộ qua đường giao cắt cùng mức hoặc dạng cầu vượt với đường xe cơ giới sẽ được ưu tiên. Xây dựng hàm đi bộ ngầm tại một số nút giao thông chính khu vực có mật độ xây dựng cao, tạo cảnh quan thông thoáng cho không gian khu trung tâm, đồng thời tăng khả năng kết nối với các công trình ngầm khác. Các khu vực dự kiến xây dựng công trình công cộng, bãi đỗ xe ngầm có thể nghiên cứu thiết kế một số lối đi bộ ngầm, đảm bảo kết nối thuận tiện không gian trên, dưới mặt đất.

Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm

- Ngoài hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đã được ngầm hóa theo mạng lưới riêng, chạy dọc các tuyến giao thông. Bố trí các tuyến tuynel ngầm tại một số trục chính có lộ giới lớn để đi chung cơ sở hạ tầng đô thị.

- Việc quy hoạch, thiết kế hợp lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật vào các tuynel, hào kỹ thuật ngầm... sẽ đảm bảo cho việc vận hành, duy tu và kiểm soát mở rộng, phát triển trong tương lai.

- Trong quá trình quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm cần có nghiên cứu tổng thể, khớp nối hợp lý giữa các khu vực đã và đang xây dựng, phân kỳ đầu tư để đảm bảo tính khả thi và hạn chế ảnh hưởng đến hoạt động của các khu vực hiện hữu.

k) Đánh giá môi trường chiến lược và tác động môi trường: Đồ án đã đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu tác động ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực.

8. Danh mục ưu tiên đầu tư, nguồn lực để thực hiện và danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch:

a) Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

- Ưu tiên đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật khung đô thị, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị và kết nối với các khu vực lân cận.

- Các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị, cấp đơn vị ở nhằm phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương và nhu cầu an sinh xã hội cho người dân.

- Các công trình nhà ở, thương mại, dịch vụ, tòa nhà hỗn hợp,...

Bên cạnh việc triển khai dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường trọng điểm như đường H; ĐT.295C, đường Lạc Long Quân, đường Âu Cơ, nâng cấp mở rộng đường đê sông Cầu; đường sắt đô thị. Đề xuất một số dự án cần ưu tiên đầu tư xây dựng gồm:

- Các tuyến chính đô thị.

- Cải tạo, mở rộng tuyến đường đê Ngũ Huyện Khê đồng thời với việc cải tạo môi trường nước sông Ngũ Huyện Khê kết nối với phân khu 13 thoát ra sông Cầu.

- Lập các dự án tái định cư phục vụ dự án tuyến đường ĐT.295C và các dự án cải tạo, mở rộng các tuyến đường đi qua khu dân cư cũ.

- Thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang các khu nghĩa trang hiện trạng tại các thôn, xóm, khu phố, khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly đảm bảo môi trường, làm cơ sở quản lý việc mai táng cho người dân.

- Tổ chức các dự án cải tạo làng xóm cũ, giao thông, hạ tầng kỹ thuật trong các khu dân cư cũ kết hợp với đề án mỗi thôn, khu phố một hồ nước, khu vườn hoa, cây xanh, tập luyện thể dục thể thao theo chủ trương của tỉnh.

- Nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đầu tư xây dựng các công trình giáo dục, văn hóa thể thao, công viên cây xanh, bãi đỗ xe theo tiêu chí cấp phường.

- Thu hút đầu tư phát triển các công trình dịch vụ, thương mại, hỗn hợp cao tầng dọc theo trục đường H, tạo động lực phát triển hạ tầng đô thị, hoàn thành điểm nhấn về không gian cảnh quan của đô thị Bắc Ninh.

b) Nguồn lực thực hiện:

- Nguồn vốn nhà đầu tư, các nguồn viện trợ, đầu tư của các tổ chức, doanh nghiệp trong và ngoài nước.

- Cải tạo, khai thác hệ thống hạ tầng đô thị hiện hữu, đẩy mạnh khai thác quỹ đất, tài nguyên của địa phương và các nguồn khác để tạo vốn xây dựng hệ thống hạ tầng.

- Xây dựng cơ chế, chính sách phù hợp đặc điểm của địa phương và môi trường đầu tư hấp dẫn nhằm thu hút, khuyến khích các thành phần kinh tế cùng tham gia vào quá trình xây dựng phát triển đô thị theo quy hoạch.

c) Đề xuất các dự án dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước trong khu quy hoạch:

Hệ thống các công trình giáo dục (trường mầm non, trường liên cấp tiểu học và trung học cơ sở, trường trung học phổ thông); Công trình công cộng (y tế, trung tâm văn hóa - thể thao, sân luyện tập); các công trình hạ tầng kỹ thuật; cải tạo, nâng cấp các tuyến đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật trong các khu dân cư cũ, kết nối ra các tuyến đường phân khu vực xung quanh các làng xóm, khu phố.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định Hồ sơ QHPK; rà soát, quản lý chất lượng, đóng dấu thẩm định, ban giao, lưu trữ Hồ sơ QHPK kèm theo Quyết định phê duyệt; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện QHPK đảm bảo đúng quy định pháp luật.

2. Giao Sở Xây dựng, UBND thành phố Bắc Ninh phối hợp với các Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các đơn vị có liên quan triển khai các bước tiếp theo đảm bảo các quy định của pháp luật; UBND thành phố Bắc Ninh phối hợp chỉ đạo UBND các phường: Hòa Long, Vạn An, Kinh Bắc, Vũ Ninh, Thị Cầu, Đáp Cầu tổ chức công bố, công khai QHPK chậm nhất trong vòng 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt; tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới và triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo QHPK.

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, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; UBND thành phố Bắc Ninh, UBND các phường: Hòa Long, Vạn An, Kinh Bắc, Vũ Ninh, Thị Cầu, Đáp Cầu và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thực hiện./. *ĐKK*

Nơi nhận: *ĐKK*

- Như Điều 3;
- TTTU, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Th ủy Bắc Ninh;
- Văn phòng UBND tỉnh: LĐVP, KTTH, TNMT;
- lưu: XDCEB, VT.

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



ĐKK
Đào Quang Khải

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 88 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: Ngày 14 tháng 02 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ: Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ: Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đầu tư công, luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư, luật đầu tư, luật nhà ở, luật đấu thầu, luật điện lực, luật doanh nghiệp, luật thuế tiêu thụ đặc biệt và luật thi hành án dân sự ngày 11/01/2022; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29/11/2024;

Căn cứ Luật nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật đấu thầu ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ: Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ: Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam,

đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021;

Căn cứ: Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045; Quyết định số 1589/QĐ-TTg ngày 08/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2023, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ: Quyết định số 422/QĐ-UBND ngày 05/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030; Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 và số 102/QĐ-UBND ngày 22/3/2024 của UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; Quyết định số 43/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của UBND tỉnh điều chỉnh danh mục các dự án trọng điểm, tạo động lực trong kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh được phê duyệt tại Quyết định số 102/QĐ-UBND;

Căn cứ: Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 27/01/2022 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh đến năm 2030; Quyết định số 41/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung danh mục các dự án ưu tiên đầu tư trong Chương trình Phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 398/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 và Quyết định số 563/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của thành phố Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Phân khu số 14);

Căn cứ: Quyết định số 423/QĐ-UBND ngày 06/8/2024; Quyết định số 524/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 và Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh phê duyệt và điều chỉnh Danh mục Dự án thu hút đầu tư tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2024, định hướng năm 2030;

Căn cứ: Nghị quyết số 333/NQ-HĐND ngày 27/9/2024, Nghị quyết số 348/NQ-HĐND ngày 22/10/2024 của HĐND tỉnh Bắc Ninh về ban hành và điều chỉnh Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Xét: Báo cáo thẩm định số 17/BC- KHĐT.KTĐN ngày 16/01/2025 của Sở Kế hoạch và Đầu tư và Văn bản số 286/KHĐT-KTĐN ngày 14/02/2025 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc hoàn thiện dự thảo chấp thuận chủ trương đầu tư đối với 06 dự án khu đô thị (kèm theo văn bản của các cơ quan: UBND phường Vũ Ninh tại văn bản số 313/CV-UBND ngày 27/11/2024; Sở Văn hóa, thể thao và du lịch tại văn bản số 1810/SVHTTDL-KHTH ngày 28/11/2024; Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại văn bản số 2306/SNN-QLXD ngày 28/11/2024; Sở Tài nguyên và Môi trường

tại văn bản số 2961/STNMT-QLĐĐ,ĐĐ&BĐ ngày 28/11/2024; Sở Y tế tại văn bản số 3396/SYT-KHTC ngày 29/11/2024; Sở Giáo dục và đào tạo tại văn bản số 1571/SGDĐT-KHTC ngày 29/11/2024; Sở Tài chính tại văn bản số 2149/STC-TCĐT ngày 02/12/2024; Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh tại văn bản số 3431/BCH-TM ngày 03/12/2024; Sở Giao thông vận tải tại văn bản số 3228/SGTVT-QLHTGT ngày 04/12/2024; Sở Xây dựng tại văn bản số 3019/SXD-QLN ngày 06/12/2024; Sở Công thương tại văn bản số 1673/SCT-QLTM ngày 06/12/2024; Công an tỉnh tại văn bản số 3981/CAT-PA04-Đ3 ngày 06/12/2024; UBND thành phố Bắc Ninh tại văn bản số 3356/UBND-QLĐT ngày 06/12/2024; Bộ Quốc phòng tại văn bản số 5751/BQP-TM ngày 24/12/2024, Cục An ninh kinh tế, Bộ Công An tại văn bản số 13842/ANKT-GTXD ngày 27/12/2024);

Thực hiện Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy số 1350 -KL/TU ngày 22/01/2025 về chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị, Khu nhà ở; Kết luận của Ban cán sự đảng UBND tỉnh về các nội dung họp ngày 04/02/2025 tại Thông báo số 06 -TB/BCSD ngày 04 /02/2025; Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy số 1361-KL/TU ngày 13/02/2025 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) - Tiểu khu 3.1; văn bản số 79-CV/BCSD ngày 13/02/2025 của Ban cán sự đảng UBND tỉnh về việc thực hiện Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy số 1361 -KL/TU ngày 13/02/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

- Hình thức lựa chọn Nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi Quốc tế;
- Phương thức lựa chọn Nhà đầu tư: Một giai đoạn một túi hồ sơ;
- Thời gian dự kiến bắt đầu lựa chọn Nhà đầu tư: Từ tháng 02 năm 2025.

2. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) - Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

3. Mục tiêu dự án:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2023; Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Phân khu số 14) đã được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 23/7/2024.

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh một khu đô thị mới văn minh, hiện đại, sinh thái và thông minh với các sản phẩm nhà ở, công trình xây dựng được bán, cho thuê, cho thuê mua đối với tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài theo quy định của pháp luật.

4. Quy mô dự án:

4.1. Diện tích đất dự kiến sử dụng: Khoảng 48,02 ha; Dự kiến nhu cầu sử dụng đất như sau:

STT	Hạng mục	Diện tích đất khoảng (m ²)	Tỷ lệ khoảng (%)
1	Đất công cộng và thương mại dịch vụ	43.024	8,96
1.1	Đất Thương mại dịch vụ 2	1.765	0,37
1.2	Đất trung tâm thể dục thể thao - văn hóa	17.930	3,73
1.2.1	Đất trung tâm TDTT - văn hóa (kết hợp sân tập luyện)	7.084	1,47
1.2.2	Đất sân chơi, sân tập luyện	10.846	2,26
1.3	Đất trường mầm non	2.831	0,59
1.4	Đất trường liên cấp tiểu học và THCS	14.454	3,01
1.5	Đất trường tiểu học	5.434	1,13
1.6	Đất y tế	610	0,13
2	Đất ở	136.673	28,46
2.1	Đất nhà liền kề	66.214	13,79
2.2	Đất biệt thự song lập	31.251	6,51
2.3	Đất nhà ở xã hội	39.208	8,16
3	Đất cây xanh - mặt nước	82.691	17,22
3.1	Đất cây xanh đô thị/ công viên chủ đề	22.914	4,77

STT	Hạng mục	Diện tích đất khoảng (m ²)	Tỷ lệ khoảng (%)
3.2	Đất cây xanh chuyên dụng (Cây xanh cách ly)	8.988	1,87
3.3	Đất cây xanh đơn vị ở, thể dục thể thao sân chơi, vườn hoa	37.061	7,72
3.4	Đất mặt nước	13.728	2,86
4	Đất nghĩa trang	16.697	3,48
5	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	201.138	41,88
5.1	Đất giao thông	160.369	33,39
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	20.628	4,30
5.3	Đất bãi đỗ xe (Kết hợp bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe tĩnh và bãi đỗ xe ngầm)	20.141	4,19
	Tổng diện tích lập đề xuất dự án	480.223	100

Theo quy hoạch phân khu, dự án đã bố trí khoảng 39.208 m² để xây dựng các công trình nhà ở xã hội, tương đương với khoảng 28,68% tổng quỹ đất xây dựng nhà ở và công trình nhà ở hỗn hợp tại dự án. Đảm bảo tổng giá trị quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội tại dự án theo quy định tại Khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở, Điều 17 và Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, Điều 8 Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND. Việc xác định giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Khoản 5 Điều 6 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

* Toàn bộ quỹ đất có diện tích khoảng 39.208 m² để xây dựng các công trình nhà ở xã hội, không bố trí công trình nhà ở thương mại, kinh doanh dịch vụ trong phân diện tích này.

4.2. Quy mô dân số: Khoảng 8.828 người (quy mô cụ thể theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt).

4.3. Quy mô kiến trúc xây dựng và sản phẩm dự kiến cung cấp:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trên quy mô dự án khoảng 48,02 ha theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đã được cấp thẩm quyền

phê duyệt trong phạm vi ranh giới và xung quanh của dự án, bao gồm: Công trình giao thông, san nền, thông tin liên lạc, cấp điện, cấp nước, chiếu sáng công cộng, thoát nước mưa, thoát nước thải, xử lý nước thải, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe...

- Công trình nhà ở: Nhà ở liền kề thấp tầng; Nhà ở biệt thự thấp tầng; Nhà ở xã hội với tổng diện tích sàn nhà ở tối đa: Khoảng 645.300 m².

- Công trình hạ tầng xã hội: Công trình trung tâm Thể dục thể thao - Văn hóa; Công trình Sân chơi, sân luyện tập; Công trình y tế; Hệ thống trường học (Mầm non, Tiểu học, Liên cấp Tiểu học và THCS); Công trình thương mại; Công trình thể dục thể thao; Bãi đỗ xe;...

(Cơ cấu sản phẩm nêu trên là dự kiến. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng, tầng cao, quy mô dân số, số căn hộ... sẽ được xác định cụ thể tại bước lập quy hoạch chi tiết 1/500; đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và các quy định hiện hành).

4.4. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng trong và ngoài phạm vi dự án; phần hạ tầng mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương:

- Các tuyến đường giao thông cấp khu vực; các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị: Bàn giao cho cơ quan nhà nước tiếp nhận để quản lý, vận hành sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Các tuyến đường giao thông nội bộ; các công trình hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở, nhóm nhà ở: Nhà đầu tư được lựa chọn xây dựng phương án khai thác, quản lý vận hành sau đầu tư và phương án tài chính sơ bộ nộp ngân sách nhà nước; đảm bảo đúng quy hoạch, đấu nối phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, không làm ảnh hưởng, cản trở đến giao thông và cuộc sống bình thường của người dân, trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định theo thẩm quyền.

- Đối với các khu vực giáp ranh dự án: Nhà đầu tư đầu tư xây dựng và phối hợp với chính quyền địa phương, các cơ quan liên quan để khớp nối hệ thống đường giao thông (đảm bảo tính liên tục, không làm rào cản), công viên cây xanh, công trình công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật... để người dân khu vực lân cận được tiếp cận với hệ thống hạ tầng xã hội cấp khu vực của dự án; bố trí các điểm thu nước mặt, nước thải, rác thải từ các khu dân cư hiện trạng lân cận vào dự án theo quy hoạch phân khu được phê duyệt, giảm thiểu ô nhiễm môi trường và ứng ngập cục bộ.

4.5. Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Có.

4.6. Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt: Không.

4.7. Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án dự kiến: Khoảng 10.120.000.000.000 đồng (Mười nghìn, một trăm hai mươi tỷ đồng Việt Nam); trong đó:

- Sơ bộ chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) dự kiến: Khoảng 9.919.000.000.000 đồng.

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự kiến: Khoảng 200.538.000.000 đồng.

(Tổng vốn đầu tư nêu trên là sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án; chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Tổng vốn đầu tư cuối cùng của dự án do nhà đầu tư được lựa chọn rà soát về khối lượng, định mức, đơn giá,...trên cơ sở quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt; và được lập, trình thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án theo quy định về pháp luật xây dựng).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất; thời hạn giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai).

7. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

8. Tiến độ chuẩn bị đầu tư, thực hiện dự án: 6,5 năm kể từ ngày lựa chọn được Nhà đầu tư; trong đó:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: 01 năm kể từ ngày lựa chọn được Nhà đầu tư để thực hiện lập, thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; lập phê duyệt báo cáo NCKT dự án.

- Giai đoạn thực hiện dự án: 5,5 năm kể từ khi Nhà đầu tư được bàn giao đất, để thực hiện dự án theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

(Việc phân kỳ đầu tư, tiến độ đầu tư, tiến độ kinh doanh được cụ thể hóa trong BCNCKT dự án, phù hợp với tiến độ, thời gian thực hiện dự án theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư được duyệt; và được lập, trình, phê duyệt theo quy định về pháp luật xây dựng)

9. Công nghệ áp dụng: Không.

10. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Theo quy định của pháp luật.

11. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư: Thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Lao động, Luật phòng cháy và chữa cháy và quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức có liên quan trong triển khai thực hiện dự án đầu tư:

a) UBND thành phố Bắc Ninh:

- Rà soát các quy hoạch xây dựng trên địa bàn và các quy hoạch có liên quan, số liệu về quy mô dân số, nhu cầu sử dụng nhà ở và các nhu cầu cần thiết khác đảm bảo sự phù hợp của dự án với các quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Chủ động tổ chức triển khai thực hiện công tác bồi thường giải phóng của dự án theo Quy hoạch đã được phê duyệt, đảm bảo sớm bàn giao mặt bằng theo tiến độ đầu tư.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương; phối hợp với các cơ quan có liên quan để kiểm tra, đôn đốc nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

- Tiếp nhận các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật do nhà đầu tư bàn giao và tổ chức quản lý, vận hành theo quy định; phối hợp, giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính, an ninh trật tự trong khu vực của dự án.

- Chịu trách nhiệm theo dõi, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Dự án bảo đảm thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, đất đai, tài nguyên môi trường, các pháp luật khác có liên quan; kiểm tra, giám sát việc khai thác nguồn tài nguyên nước và các nguồn phát và xả thải theo quy định của pháp luật; không để xảy ra các tác động ảnh hưởng đến nhân dân và môi trường, gây khiếu kiện, khiếu nại, đặc biệt trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giải phóng mặt bằng, công tác bảo vệ môi trường.

b) Sở Xây dựng: Thực hiện chức năng quản lý nhà nước chuyên ngành trong việc thẩm định quy hoạch chi tiết 1/500, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án, quản lý trật tự, chất lượng xây dựng,...; đảm bảo dự án đầu tư phải phù hợp: với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị có liên quan đã được phê duyệt, với chương trình phát triển đô thị và kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

c) Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, công thương, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Văn hóa thể thao và du lịch, Giao thông vận tải, Giáo dục và đào tạo và cơ quan đơn vị có liên quan:

- Theo chức năng quản lý nhà nước chuyên ngành, hướng dẫn UBND thành phố Bắc Ninh và nhà đầu tư được lựa chọn triển khai thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

- Thực hiện giám sát dự án đầu tư theo quy định tại Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư và các quy định pháp luật có liên quan.

d) Trách nhiệm của Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án:

- Thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ tài chính sau khi được lựa chọn; đảm bảo dự án triển khai thực hiện theo tiến độ được phê duyệt.

- Lập quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định; Lập, trình thẩm định và phê duyệt dự án (BC NCKT) đảm bảo tuân thủ đúng nội dung quyết định chủ trương đầu tư và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, các quy định pháp luật hiện hành.

- Tổ chức triển khai thực hiện dự án đảm bảo tuân thủ quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Lao động, Luật phòng cháy và chữa cháy và các quy định pháp luật có liên quan; Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng và nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Thực hiện dự án theo ý kiến thẩm định của các sở ngành và địa phương.

- Chỉ được thực hiện dự án sau khi hoàn tất đầy đủ các thủ tục và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch, Đất đai, Phòng cháy và chữa cháy, Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan. Tuân thủ quy định về bảo vệ an ninh, quốc phòng theo quy định và yêu cầu của Bộ Công an, Bộ Quốc phòng.

- Thực hiện đảm bảo đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật với triển khai đầu tư các công trình trên đất; hoàn thành các công trình y tế, trường học, công viên, nhà sinh hoạt cộng đồng và các thiết chế văn hóa khác đảm bảo đáp ứng nhu cầu của người dân khi vào ở trong Khu đô thị. Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt; trong đó, thực hiện đầu tư tuyến đường giao thông đối ngoại (bao gồm các tuyến có ký hiệu mặt cắt 8-8 phía đông bắc từ ranh giới dự án đến đê Hữu Cầu; tuyến có ký hiệu mặt cắt 10-10 phía đông nam từ ranh giới dự án đến đường H); thỏa thuận với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để hoàn trả tuyến kênh tiêu Cổ Mễ, bố trí quỹ đất cho hệ thống công trình thủy lợi (bao gồm phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi theo quy định và cấm mốc theo Luật Thủy lợi); bổ sung giải pháp công trình đầu nối ngoài hàng rào (đoạn kênh nối tiếp, cống qua đường...) vào hệ thống công trình thủy lợi. Phần diện tích này được tính vào cơ cấu diện tích công trình thủy lợi và do Ngành Nông nghiệp quản lý.

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo đúng quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư, Điều 102 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ; Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư; báo cáo thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

- Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định.

2. Giao Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị Bắc Ninh chịu trách nhiệm về tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu và các quy định khác có liên quan.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Công an tỉnh, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Xây dựng, Văn hóa thể thao và Du lịch, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Giáo dục và Đào tạo, Giao thông vận tải, Y tế; Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị Bắc Ninh; UBND thành phố Bắc Ninh; UBND phường Vũ Ninh và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho: Sở Kế hoạch và Đầu tư một bản; Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Đình và Công ty TNHH Dynamic Innovation một bản (là tổ chức kinh tế nộp Hồ sơ) và một bản được lưu tại UBND tỉnh Bắc Ninh; đồng thời sao gửi các đơn vị tại mục 2 Điều này. *trp*

Nơi nhận: *goc*

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ (b/c);
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư (b/c);
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bắc Ninh (trả kết quả);
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, KTTH; lưu: XDCB, VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Đào Quang Khải
Đào Quang Khải

Số: 868 /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 23 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện
Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh
(Khu 3) - Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023; Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật nhà ở ngày 27/11/2023; Luật đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29/11/2024;

Căn cứ Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT ngày 30/9/2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án đầu tư kinh doanh; cung cấp, đăng tải thông tin về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên hệ thống mạng đấu thầu Quốc gia;

Căn cứ Quyết định số 423/QĐ-UBND ngày 06/8/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt Danh mục Dự án thu hút đầu tư tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2024, định hướng năm 2030; Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc điều chỉnh danh mục danh mục dự án thu hút đầu tư tỉnh Bắc Ninh định hướng năm 2030;

Căn cứ Nghị quyết số 333/NQ-HĐND ngày 27/9/2024 của HĐND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh; Nghị quyết số 348/NQ-HĐND ngày 22/10/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về ban hành Danh



mục các khu đất và điều chỉnh khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2024;

Căn cứ Kết luận số 1435 -KL/TU ngày 04/4/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc phân luồng, rút ngắn thời gian xử lý đối với các hồ sơ thủ tục công việc;

Căn cứ Văn bản số 1564/UBND-KTTH ngày 17/4/2025 về việc phân luồng, rút ngắn thời gian xử lý đối với các hồ sơ thủ tục công việc nhằm đạt mục tiêu tăng trưởng 8%;

Căn cứ Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy số 1446 -KL/TU ngày 22/4/2025 về việc phân luồng, rút ngắn thời gian xử lý đối với các hồ sơ thủ tục công việc nhằm đạt mục tiêu tăng trưởng 8%;

Căn cứ Quyết định số 88/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 phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) - Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 322/QĐ-UBND ngày 21/02/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) - Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 56/QĐ-BĐT ngày 27/02/2025 của Trưởng Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị Bắc Ninh (nay là Ban Quản lý dự án dân dụng và Phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh) về việc phê duyệt hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) - Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 10/QĐ-QLDA ngày 18/3/2025 của Giám đốc Ban Quản lý dự án dân dụng và Phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt sửa đổi hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) - Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh;

Xét Tờ trình số 50/TTr-DD&ĐT ngày 16/5/2025 của Ban Quản lý dự án dân dụng và phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh về việc đề nghị phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) - Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 139/BC-STC.ĐT&GSĐT ngày 21/5/2025 của Sở Tài chính về việc thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) - Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Ý kiến đồng ý của các đồng chí Lãnh đạo UBND tỉnh tại Phiếu trình giải quyết công việc ngày 23/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) - Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, với nội dung như sau:

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) - Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

2. Tên nhà đầu tư trúng thầu: Liên danh Hòa An - Xuân Đình;

Địa chỉ: Tầng 23 số nhà 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

3. Thông tin dự án:

3.1. Mục tiêu và quy mô của dự án: Chi tiết theo Quyết định số 88/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 phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) - Tiểu khu 3.1 tại phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh

3.2. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

3.3. Tổng vốn đầu tư của dự án dự kiến: 10.120.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười nghìn một trăm hai mươi tỷ đồng chẵn).

3.4. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất; thời hạn giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai).

3.5. Tiến độ chuẩn bị đầu tư, thực hiện dự án: 6,5 năm kể từ ngày lựa chọn được Nhà đầu tư; trong đó:

+ Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: 01 năm kể từ ngày lựa chọn được Nhà đầu tư để thực hiện lập, thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; lập phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án.

+ Giai đoạn thực hiện dự án: 5,5 năm kể từ khi Nhà đầu tư được bàn giao đất để thực hiện dự án theo Quy hoạch xây dựng được phê duyệt

4. Tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước: $M=2,35\%$.

Điều 2. Ban Quản lý dự án dân dụng và Phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh, Nhà đầu tư trúng thầu chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành; thực hiện đầy đủ các nội dung yêu cầu theo Báo cáo thẩm định số 139/BC - STC.ĐT&GSĐT ngày 21/5/2025 của Sở Tài chính; lưu trữ Hồ sơ theo quy định.

Sở Tài chính chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định; rà soát, quản lý chất lượng, lưu trữ Hồ sơ; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện theo quy định pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; UBND thành phố Bắc Ninh; Ban Quản lý dự án dân dụng và phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh; Nhà đầu tư trúng thầu (Liên danh Hòa An - Xuân Đình); UBND phường Vũ Ninh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. *fw*

Nơi nhận: *fw*

- Như Điều 3;
- Thường trực: Tỉnh uỷ, HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: LĐVP, KTTH, TNMT;
- lưu: XDCB, VT.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Đào Quang Khải
Đào Quang Khải

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Số: 629/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) – Tiểu khu 3.1 tại
Phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch 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 (viết tắt là QHC đô thị Bắc Ninh);

Căn cứ Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 23/07/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Phân khu số 14), (viết tắt là đồ án QHPK số 14);

Căn cứ Quyết định số 88/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) - Tiểu khu 3.1 tại Phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ: Kết luận số 1435 -KL/TU ngày 04/4/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc phân luồng, rút ngắn thời gian xử lý đối với các nhóm hồ sơ thủ tục công việc; Văn bản số 1564/UBND-KTTH ngày 17/4/2025 về việc phân luồng, rút ngắn thời gian xử lý đối với các hồ sơ thủ tục công việc nhằm đạt mục tiêu tăng trưởng

8%; Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy số 1446 -KL/TU ngày 22/4/2025 về việc phân luồng, rút ngắn thời gian xử lý đối với các hồ sơ thủ tục công việc nhằm đạt mục tiêu tăng trưởng 8%;

Căn cứ Quyết định số 868/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của 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 phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) - Tiểu khu 3.1 tại Phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 92/BCTĐ-SXD ngày 27/6/2025 của Sở Xây dựng về Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) - Tiểu khu 3.1 tại Phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Căn cứ ý kiến đồng ý của các đồng chí Lãnh đạo UBND tỉnh tại Phiếu trình giải quyết công việc ngày 30/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (QHCT) Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) – Tiểu khu 3.1 tại Phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí, ranh giới, quy mô quy hoạch:

a) Vị trí, ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, có ranh giới như sau: Phía nam giáp khu phố Phúc Sơn, phường Vũ Ninh; Phía đông giáp với khu phố Cổ Mễ, phường Vũ Ninh; Phía tây giáp với khu đất dự án Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu số 3) - Tiểu khu 3.2; Phía bắc giáp với khu đất dự án Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 4).

b) Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 48,02ha.
- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 8.500÷9.000 người.

(Diện tích, ranh giới, quy mô dân số sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án QHCT, tuân thủ đồ án QHPK số 14 được duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy định pháp luật hiện hành).

2. Các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản về nhiệm vụ QHCT:

Việc quy hoạch sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật trên nguyên tắc đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch theo Quy chuẩn xây dựng, đảm bảo đầu nối hạ tầng kỹ thuật với các dự án liền kề và hạ tầng chung của khu vực, đảm bảo phù hợp với đồ án QHPK số 14 và QHC đô thị Bắc Ninh được phê duyệt.

Căn cứ đồ án QHPK số 14, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, dự kiến áp dụng các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
----	----------	--------	-------------

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
	- Đất đơn vị ở	m ² /người	≥15
	- Đất ở xã hội	Theo Chủ trương đầu tư được duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-UBND	
	- Sân chơi nhóm nhà ở	m ² /người	≥0,5
	- Sân tập luyện	m ² /người	≥ 0,5
		ha/công trình	≥ 0,3
	- Trung tâm văn hóa – thể thao (cấp DVO)	m ² /công trình	≥5000
		Chỗ/1000 người	≥8
	- Trường mầm non	m ² /cháu	≥12
		cháu/1000 người	50
	- Trường tiểu học	m ² /học sinh	≥10
		học sinh/1000 người	65
	- Trường trung học cơ sở	m ² /học sinh	≥10
		học sinh/1000 người	55
	- Đất thương mại, công trình dịch vụ	m ² /công trình	≥2000
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở	m ² /người	≥2
	- Đất cây xanh nhóm nhà ở		≥1
II	Chỉ tiêu tầng cao - mật độ xây dựng		
2.1	<i>Quy định về tầng cao</i>		
	- Đất thương mại, công trình dịch vụ	Tầng	≤5
	- Nhà ở liền kề	Tầng	≤5
	- Nhà ở biệt thự	Tầng	≤3
	- Nhà ở xã hội	Tầng	≤18
	- Đất giáo dục (trường mầm non, tiểu học,	Tầng	≤5

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
	trung học cơ sở)		
	- Công trình văn hoá, y tế	Tầng	≤ 3
	- Đất thể dục thể thao đơn vị ở	Tầng	≤ 3
	- Bãi đỗ xe	Tầng	≤ 3
2.2	<i>Quy định về mật độ xây dựng</i>		
	- Đất thương mại, công trình dịch vụ	%	Tuân thủ QHPK và QCVN 01:2021/BXD
	- Nhà ở liền kề	%	
	- Nhà ở biệt thự	%	
	- Đất giáo dục (trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở)	%	
	- Công trình văn hoá	%	
	- Đất thể dục thể thao đơn vị ở	%	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	%	
	- Đất cây xanh sử dụng hạn chế	%	
III	Hạ tầng kỹ thuật		
3.1	<i>Giao thông</i>		
	Bề rộng 1 làn xe	m	$\geq 3,75$
	Bề rộng hè đường	m	$\geq 3,5$
3.2	<i>Cấp nước</i>		
	Cấp nước sinh hoạt	l/người-ngày đêm	140
	Cấp nước công trình công cộng, dịch vụ	l/m ²	2
	Cấp nước trường mầm non	l/cháu	100
	Cấp nước trường tiểu học, THCS, liên cấp	l/cháu	20
	Cấp nước tưới cây	l/m ²	3
	Cấp nước rửa đường	l/m ²	0.4
	Lưu lượng cấp nước chữa cháy	l/s.đám cháy	30l/s

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
	Số lượng đám cháy đồng thời	đám cháy	1
	Nước dự phòng	%	10
3.3	<i>Cấp điện</i>		
	Điện sinh hoạt	W/ng	≥ 700
	Trường mẫu giáo	kW/cháu	$\geq 0,2$
	Trường học	kW/HS	$\geq 0,15$
	Cấp điện công trình công cộng	% phụ tải điện sinh hoạt	≥ 40
	Cửa hàng, siêu thị, chợ, trung tâm thương mại dịch vụ	W/m ² sàn	30
	Khối khám chữa bệnh (công trình y tế)	kW/giường bệnh	$\geq 1,5$
	Chiếu sáng đường phố	W/m ²	≥ 1
	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	W/m ²	$\geq 0,5$
3.4	<i>Thông tin liên lạc</i>		
	Sinh hoạt	2 thuê bao/hộ	Tuân thủ QHPK 14
	Công cộng, dịch vụ	40% sinh hoạt	
	Cây xanh	10 thuê bao/ha	
	An ninh quốc phòng	25 thuê bao/ha	
	Công trình HTKT khác	15 thuê bao/ha	
3.5	<i>Thoát nước thải, tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt</i>	%	95
3.6	<i>Chất thải rắn (sinh hoạt, dịch vụ)</i>	kg/người/ngày	1.3
3.7	<i>Các chỉ tiêu môi trường, tiếng ồn, khí thải, rác thải, nước thải, phòng chống cháy nổ, vệ sinh công nghiệp, khoảng cách ly, hành lang hạ tầng kỹ thuật...</i>		<i>Theo tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành hiện hành.</i>

Các chỉ tiêu quy hoạch sẽ được tính toán cụ thể trong quá trình lập đồ án QHCT, đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, quy chuẩn, tiêu chuẩn

thiết kế chuyên ngành và các quy định pháp luật hiện hành, phù hợp với đồ án QHPK số 14.

3. Các nội dung yêu cầu nghiên cứu quy hoạch:

a) Điều tra, phân tích, đánh giá hiện trạng, điều kiện tự nhiên, xã hội:

- 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.

- Xác định ranh giới nghiên cứu quy hoạch, gồm: Ranh giới hành lang bảo vệ đê điều, đê Sông Cầu; hành lang đường điện, hành lang bảo vệ hệ thống thủy lợi, kênh mương tưới tiêu, trạm bơm; ranh giới các khu dân cư hiện trạng, các khu vực cấm xây dựng, các khu vực thực hiện theo các quy hoạch chuyên ngành và các quy định pháp luật liên quan.

- Cập nhật, khớp nối, rà soát, đánh giá các quy hoạch chi tiết, dự án đã được phê duyệt, đã và đang triển khai trong khu vực làm cơ sở xác định cụ thể ranh giới, diện tích quy mô quy hoạch và các chỉ tiêu quy hoạch cho phù hợp.

b) Yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất:

- Xác định các loại ranh giới trong phạm vi ranh giới nghiên cứu quy hoạch trên cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng như nêu ở mục trên.

- Các chức năng sử dụng đất phải đảm bảo cơ cấu, chỉ tiêu quy hoạch theo đồ án QHPK số 14 được phê duyệt; tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế.

- Xác định cơ cấu chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất hợp lý; cân đối quỹ đất đảm bảo nhu cầu phát triển, đáp ứng theo từng cấp phục vụ (cấp đô thị, đơn vị ở, khu ở, nhóm nhà ở), phù hợp với quy mô dân số, bán kính phục vụ, tính chất sử dụng.

- Ưu tiên quỹ đất phục vụ phát triển hạ tầng xã hội của địa phương; hạn chế di dân, giải phóng mặt bằng, phù hợp với định hướng và điều kiện thực tế tại khu vực.

c) Về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- 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 thương mại, 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 QHPK số 14 được phê duyệt.

d) Yêu cầu quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí theo mạng lưới đường từ cấp nội bộ đến cấp đô thị, đồng thời khảo sát, đánh giá hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã đầu tư xây dựng đảm bảo đầu nối phù hợp với đồ án QHPK số 14, đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của toàn đô thị.

- 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; xác định quy mô, phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước đối với tuyến kênh thoát nước trong khu vực.

- 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 mạng lưới, lưu lượng nước thải, rác thải; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải, nhà vệ sinh công cộng.

- Xác định mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị; nguồn cung cấp, quy mô công suất, nhu cầu cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm cấp điện, trạm phân phối, trạm cung cấp năng lượng, trạm sạc điện.

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc, các trạm thu phát.

- Xác định vị trí, quy mô các khu vực tập kết chất thải rắn và phân loại, thu gom chất thải rắn, vị trí nhà vệ sinh công cộng.

e) Quy hoạch không gian ngầm, công trình ngầm, tầng hầm:

- Cụ thể hóa các khu vực không gian ngầm theo đồ án QHPK số 14; đề xuất quy hoạch các công trình ngầm, tầng hầm cho khu đất xây dựng công trình công cộng, thương mại dịch vụ phục vụ nhu cầu sử dụng của công trình và khu vực lân cận.

- Nghiên cứu các giải pháp kết nối liên thông các không gian ngầm, công trình ngầm, tầng hầm giữa các khu vực theo từng nhóm chức năng công trình.

- 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 theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và quy định hiện hành.

f) Đánh giá môi trường chiến lược, tác động môi trường:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn, các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch, giải pháp công nghệ, giải pháp khắc phục nhằm giảm thiểu tối đa các tác động xấu đến môi trường, khu dân cư xung quanh, cảnh quan đô thị; ô nhiễm không khí, tiếng ồn khi thực hiện quy hoạch.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường, quản lý và quan trắc môi trường.

- Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường: Đánh giá hiện trạng môi trường; 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 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.

g) Xác định dự án ưu tiên đầu tư, các công trình cần đầu tư xây dựng:

Đề xuất danh mục, thứ tự các dự án để tập trung nguồn lực đầu tư, tạo điều kiện thúc đẩy phát triển đô thị trong khu quy hoạch, phù hợp với quy hoạch ngắn hạn và dài hạn.

h) Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư: Đề xuất các giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

i) Yêu cầu về thiết kế đô thị và quy định quản lý:

- Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng.

- Lập Quy định quản lý theo đồ án QHCT làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch và các quy định pháp luật.

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

- Hồ sơ sản phẩm đồ án theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

- Chi phí lập quy hoạch thực hiện theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

5. Tổ chức thực hiện

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Hòa An.

- 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 điều chỉnh QHCT được phê duyệt. Thời gian lập đồ án QHCT không quá 6 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Hòa An căn cứ Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết được phê duyệt để tổ chức lập đồ án Quy hoạch chi tiết theo các quy định hiện hành.

Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định Hồ sơ Nhiệm vụ QHCT; rà soát, quản lý chất lượng, đóng dấu thẩm định, bàn giao, lưu trữ Hồ sơ kèm theo Quyết định phê duyệt; hướng dẫn, việc triển khai thực hiện đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương, UBND thành phố Bắc Ninh và các cơ quan đơn vị liên quan căn cứ quyết định thực hiện.

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

Nơi nhận: *ĐQL*

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh uỷ (b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Văn phòng UBND tỉnh: LĐVP, NNMT, KTTH;
- lưu: XDCB, VT.

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



ĐQL

Đào Quang Khải