

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 TRỤ SỞ
AGRIBANK CHI NHÁNH TIÊN DU BẮC NINH II

Bắc Ninh, năm 2025

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

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 TRỤ SỞ
AGRIBANK CHI NHÁNH TIÊN DU BẮC NINH II

Bắc Ninh, năm 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 TRỤ SỞ AGRIBANK CHI NHÁNH TIÊN DU BẮC NINH II

Địa điểm xây dựng: Xã Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu
vực-Agribank

Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần Hà Đô Kinh Bắc

CƠ QUAN CHẤP THUẬN
UBND XÃ TIÊN DU

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY
DỰNG KHU VỰC-AGRIBANK

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN
HÀ ĐÔ KINH BẮC



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thanh Tuấn



GIÁM ĐỐC
Trinh Mai Ly

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 TRỤ SỞ AGRIBANK CHI NHÁNH TIỀN DU BẮC NINH II

Người thực hiện:

- Chủ nhiệm đồ án:	KTS. Nguyễn Hà	
- Kiến trúc:		
- Chủ trì:	KTS. Nguyễn Hà	
- Thiết kế:	KTS. Nguyễn Thị Hồng Thắm	
- Hạ tầng:		
- Chủ trì	KS: Nguyễn Ngọc Tân	
- Chủ trì	KS: Nguyễn Văn An	
- Chủ trì	KS: Nguyễn Văn Mậu	
- Thiết kế	KS: Nguyễn Ngọc Tân	
- Thiết kế	KS: Nguyễn Văn An	
- Thiết kế	KS: Nguyễn Văn Mậu	

CHƯƠNG I MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH.

Sau khi đồ án điều chỉnh QHC đô thị Bắc Ninh đến năm 2045 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại QĐ Số 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2023 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045; Đô thị Bắc Ninh phân đấu trở thành đô thị loại I trực thuộc trung ương trong tương lai, mặt khác đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Lim mở rộng, huyện Tiên Du (phân khu số 12) đã được chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại QĐ số ngày 386/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 với các chỉ tiêu đô thị loại I. Đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết.

Thực trạng về cơ sở vật chất, trang thiết bị của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Tiên Du, Bắc Ninh II đang xuống cấp do quá trình sử dụng qua nhiều năm, không đáp ứng nhu cầu phục vụ về giao dịch cho dân cư trên địa bàn cũng như môi trường làm việc hiệu quả cho cán bộ nhân viên.

Việc thực hiện đầu tư dự án trụ sở Agribank chi nhánh Tiên Du, Bắc Ninh II sẽ góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ, tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiện đại, đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng, tăng cường hiệu quả hoạt động, tạo ấn tượng tốt đẹp với khách hàng, giúp tăng cường sự tin tưởng và thu hút khách hàng, v.v... từ đó góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội, tạo dựng mỹ quan đô thị của khu vực.

Từ thực tiễn nêu trên, việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 trụ sở Agribank chi nhánh Tiên Du, Bắc Ninh II là hết sức cần thiết, là cơ sở để quản lý đầu tư xây dựng, làm cơ sở thực hiện các quy trình, thực hiện thủ tục tiếp theo.

II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.

1. Các văn bản pháp lý.

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
Các Nghị định của Chính phủ: số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành QCVN01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 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;

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);

Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 khu đô thị Lim mở rộng, huyện Tiên Du (Phân khu số 12);

Căn cứ văn bản số 303/SXD-QHKT ngày 22/7/2025 V/v hướng dẫn một số nội dung trong công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 3382/QĐ-NHNo-QLXD ngày 29/9/2025 của Tổng giám đốc Agribank về phê duyệt nhiệm vụ thiết kế xây dựng dự án: Trụ sở Agribank chi nhánh Tiên Du Bắc Ninh II;

Căn cứ Quyết định số 3462/QĐ-NHNo-QLXD ngày 02/10/2025 của Tổng giám đốc Agribank về phê duyệt Dự toán và Kế hoạch lựa chọn nhà thầu các gói thầu “Tur vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi”, “Tur vấn thẩm tra lập báo cáo nghiên cứu khả thi”, “Tur vấn lập Quy hoạch tổng mặt bằng” Dự án: Trụ sở Agribank chi nhánh Tiên Du Bắc Ninh II;

Văn bản số 304/UBND-KT ngày 10/9/2025 của UBND xã Tiên Du về việc cung cấp thông tin quy hoạch lô đất (thửa số 109, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.500m²). Địa chỉ số 17 đường Lý Thường Kiệt, xã Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CK050688 ngày 28/5/2015, diện tích được phép sử dụng: 3.500,0m².

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn chuyên ngành và các văn bản pháp lý liên quan.

2. Các nguồn tài liệu, số liệu.

Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 do Chủ đầu tư cung cấp.

Các kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, các tài liệu, số liệu liên quan.

CHƯƠNG II

LUẬN CỨ, PHÂN TÍCH VỀ VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG; ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG

I. LUẬN CỨ, PHÂN TÍCH VỀ VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

1. Luận cứ, phân tích về vị trí.

Khu vực lập quy hoạch thuộc khu vực trung tâm xã Tiên Du có giao thông hiện hữu, thuận tiện cho công tác xây dựng và đáp ứng yêu cầu hoạt động trong tương lai.

Thuận lợi cho việc cung cấp điện, nước, thông tin liên lạc.

2. Phạm vi quy hoạch và quy mô dịch tích lập quy hoạch tổng mặt bằng.

Vị trí: Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng trụ sở Agribank chi nhánh Tiên Du Bắc Ninh II được nghiên cứu xây dựng trên cơ sở quy hoạch phân khu đã được duyệt.

Giới hạn nghiên cứu của đồ án được xác định như sau:

- + Phía Bắc: Giáp đường giao thông hiện hữu;
- + Phía Nam: Giáp đường giao thông hiện hữu;
- + Phía Đông: Giáp trụ sở Kho bạc, Thi hành án;
- + Phía Tây: Giáp đường Lý Thường Kiệt;

3. Quy mô lập quy hoạch.

Diện tích nghiên cứu khoảng: 3.500,0m².

II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG.

1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng.

1.1. Địa hình, địa mạo:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm trong khu đất trụ sở Agribank hiện hữu, có địa hình tương đối bằng phẳng. Cao độ địa hình trung bình 5,0-5,3m.

Đánh giá: Với địa hình thấp và bằng phẳng là điều kiện thuận lợi để thực hiện dự án.

1.2. Khí hậu:

Với đặc điểm của vùng đồng bằng Bắc Bộ khu vực lập điều chỉnh mang đặc điểm nhiệt đới gió mùa: Nóng ẩm mưa nhiều, chịu ảnh hưởng trực tiếp của gió mùa. Thời tiết trong năm chia thành 2 mùa rõ rệt: Mùa mưa và mùa khô.

Nhiệt độ trung bình năm là 23,40oC. Nhiệt độ cao nhất là 28,9 oC (tháng 7). Nhiệt độ trung bình thấp nhất là 15,8 oC. Sự chênh lệch nhiệt độ tháng cao nhất và thấp nhất là 13,1 oC. Tổng số giờ nắng dao động từ 1530-1776 giờ. Tháng có giờ nắng cao nhất là tháng 7, thấp nhất là tháng 1.

1.3. Địa chất thủy văn, địa chất công trình:

Nhìn chung địa chất khu lập quy hoạch tương đối ổn định. Tuy nhiên, cần khoan khảo sát để có thể đánh giá được địa chất khu vực quy hoạch một cách cụ thể.

1.4. Cảnh quan thiên nhiên:

Nhìn chung, Khu vực lập quy hoạch thuộc trung tâm của huyện Tiên Du cũ đây là khu vực đang được ưu tiên đầu tư phát triển có cảnh quan rất đẹp như khu vực công viên hồ Vân Tương, đài tưởng Niệm Tiên Du và đặc biệt là cảnh quan đồi Lim gắn với các lễ hội truyền thống của địa phương.

2. Mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường.

2.1. Mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan;

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch tổng mặt bằng có diện tích khoảng 3.500,0m² tiếp giáp các trục đường giao thông quan trọng, gần các khu chức năng lớn như: trụ sở cơ quan xã, khu công viên hồ điều hòa, khu du lịch.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất:

BẢNG HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT			
Stt	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		<i>(m²)</i>	<i>(%)</i>
1	Công trình hiện trạng	984,73	28,14
2	Sân bê tông	2.146,49	61,33
3	Cây xanh	368,78	10,54
	TỔNG DIỆN TÍCH	3.500,00	100,00

2.3. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

Hiện trạng cảnh quan khu đất lập quy hoạch chủ yếu là công trình trụ sở của ngân hàng.

2.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường.

Hiện trạng giao thông

Hiện trạng hệ thống giao thông: Trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch hiện là khu vực trụ sở cũ đã có sân đường nội bộ.

Hiện trạng thoát nước

Hiện trạng thoát nước mặt của khu vực quy hoạch là hệ thống rãnh nắp đan thu nước mặt sân được thoát vào hệ thống thoát nước chung.

Hiện trạng thoát nước bảo vệ sinh môi trường.

Khu vực thực hiện dự án hiện tại chưa chỉ có hệ thống bể phốt xử lý, nước thải vẫn thoát chung vào hệ thống thoát nước mặt.

Hiện trạng cấp nước.

Hiện trạng hệ thống cấp thoát nước hiện nay của trụ sở đang được cấp từ nguồn cấp nước sạch của khu vực.

Hiện trạng cấp điện.

Hệ thống điện hiện trạng: Hiện tại các khối nhà của trụ sở cũ đang được cấp nguồn hạ thế từ nguồn cấp chung của khu vực.

Hiện trạng vệ sinh môi trường.

Khu vực quy hoạch hiện trạng ảnh hưởng bởi ô nhiễm bụi, ô nhiễm tiếng ồn, ô nhiễm nguồn nước mặt do quá trình hoạt động đô thị gây ra.

III. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

1. Đánh giá chung hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có hệ thống đường giao thông đối ngoại thuận lợi, hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương đối hoàn chỉnh thuận tiện cho việc thi công xây dựng.

2. Đánh giá tổng hợp.

2.1. Thuận lợi:

Khu vực lập quy hoạch chi tiết phù hợp với đồ án Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045 và Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 khu đô thị Lim mở rộng, huyện Tiên Du (Phân khu số 12).

Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch có vị trí thuận lợi, tiếp giáp với các trục đường lớn, dễ dàng kết nối với các khu vực lân cận, chức năng đất đã được xác định trong quy hoạch của khu vực.

2.2. Khó khăn:

Không có khó khăn nào đáng kể.

CHƯƠNG III

YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU HOẶC QUY HOẠCH CHUNG ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

I. YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU.

Quy hoạch phân khu số 12 được chia thành 5 tiểu khu với các chức năng chính:

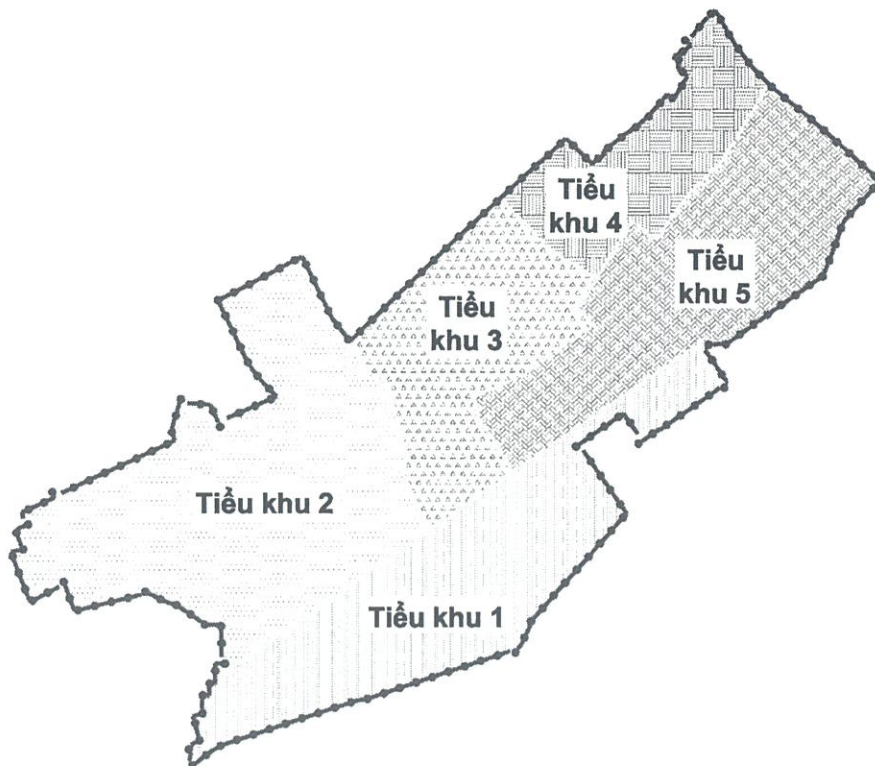
- Tiểu khu 1: Trung tâm hành chính, chính trị của xã Liên Bảo, QH khu đô thị mới du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, dịch vụ giải trí tại xã Liên Bảo; trung tâm y tế, thương mại, hỗn hợp... cấp đô thị. Cải tạo chỉnh trang các công trình hiện trạng.

- Tiểu khu 2: Trung tâm hành chính, chính trị của huyện Tiên Du và xã Nội Duệ; trung tâm dịch vụ, thương mại, hỗn hợp, khu ở mới, du lịch, công nghiệp..., công viên cây xanh cấp đô thị. Cải tạo chỉnh trang các công trình hiện trạng.

- Tiểu khu 3: Trung tâm hành chính, chính trị của thị trấn Lim, hỗn hợp, dịch vụ ... Cải tạo chỉnh trang các công trình hiện trạng.

- Tiểu khu 4: Trung tâm thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh cấp đô thị và nhà ở mới. Cải tạo chỉnh trang các công trình hiện trạng.

- Tiểu khu 5: Cập nhật khu làng đại học I và khu thương mại dịch vụ cấp đô thị.



Trong đó Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng trụ sở Agribank thuộc tiểu khu 2 với tính chất là: “Trung tâm hành chính, chính trị của huyện Tiên Du và xã Nội Duệ; trung tâm dịch vụ, thương mại, hỗn hợp, khu ở mới, du lịch, công nghiệp..., công viên cây xanh cấp đô thị. Cải tạo chỉnh trang các công trình hiện trạng”;

Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Lim mở rộng (phân khu số 12) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 25/7/2024: Trụ sở Agribank chi nhánh Tiên Du Bắc Ninh II nằm trong khu đất được quy hoạch là đất dịch vụ (Trung tâm thương mại, chợ), thuộc một phần ô đất có ký hiệu B-DV7, có số tầng cao tối đa là 15 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 40%. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: 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, các quy định của Nhà nước.

CHƯƠNG IV

PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN; BỐ TRÍ MẶT BẰNG CÔNG TRÌNH; XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH; PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH TỔNG THỂ CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH

I. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN; BỐ TRÍ MẶT BẰNG CÔNG TRÌNH

1. Yêu cầu, nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc.

Không gian kiến trúc được tổ chức trên cơ sở tổng thể không gian quy hoạch và yêu cầu của từng loại chức năng công trình để tạo được hình khối đường nét kiến trúc cho phù hợp với chức năng và sự hài hoà, hoàn thiện chung của không gian kiến trúc toàn khu ở.

Kiến trúc công trình phải được kết hợp với yêu cầu chức năng hoạt động, xây dựng hiện đại, bền vững và hài hòa với không gian xung quanh, trên cơ sở khai thác sử dụng vật liệu cũng như phong cách kiến trúc địa phương.

2. Định hướng chung.

Thống nhất về quy hoạch kiến trúc cảnh quan, gắn kết mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của dự án với mạng lưới hạ tầng hiện có của khu vực và các dự án lân cận tạo thành một quy hoạch hoàn chỉnh về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; bố trí mặt bằng công trình.

Khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng có diện tích 3.500,0m² được quy hoạch thành các khu vực chức năng khác nhau như nhà dịch vụ, nhà phụ trợ, cây xanh và các công trình phụ trợ.

a. Bố trí mặt bằng công trình.

Việc tổ chức giao thông của dự án dựa trên quy hoạch phân khu được duyệt để đảm bảo kết nối thuận tiện và thông suốt. Từ trục đường Lý Thường Kiệt có mặt cắt theo quy hoạch phân khu là 40m phía Tây khu đất là hướng tiếp cận vào dự án, ngoài ra bố trí cổng phụ tại phía Nam khu đất tới các khu chức năng.

Từ việc tổ chức lối tiếp cận và giao thông nội bộ, vị trí các phân khu chức năng đất được nghiên cứu kỹ lưỡng và có sự tính toán nhằm đảm bảo hiệu quả khai thác sử dụng đất cũng như tính thẩm mỹ của không gian đô thị.

Khu đất trung tâm của dự án được tổ chức là điểm nhấn chính về diện mạo kiến trúc và cảnh quan với tổ hợp công trình nhà dịch vụ và nhà phụ trợ và được

bao quanh bằng cây xanh, là sự kết hợp hài hòa giữa công trình và không gian mở.

b. Bố cục hệ thống không gian mở.

Hệ thống không gian mở trong khu quy hoạch của dự án là sự kết hợp giữa hệ thống giao thông với hệ thống không gian mở của cây xanh cảnh quan, các công trình có mật độ xây dựng thấp hình thành nên một chuỗi các không gian mở liên thông, tạo nên sự sinh động và linh hoạt cho các không gian.

Kết hợp hệ thống cây xanh hai bên đường nội khu tạo cảnh quan theo tuyến đồng thời giảm thiểu tiếng ồn và khói bụi tác động vào công trình phía trong.

II. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

1. Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích.

Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch tổng mặt bằng được nghiên cứu xác định các chức năng sử dụng đất sao cho phù hợp với định hướng của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu. Từ đó xác định chức năng quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đảm bảo tính kết nối với khu vực xung quanh, tạo nên một không gian tổng thể, sự sinh động và linh hoạt cho các không gian.

Phương án được nghiên cứu gồm các chức năng sử dụng đất như sau:

- + Đất nhà làm việc chính;
- + Đất nhà công vụ;
- + Đất nhà bảo vệ+CDM;
- + Đất nhà để xe máy (kết hợp để máy bơm và máy phát điện);
- + Đất cây xanh;
- + Đất công trình hạ tầng kỹ thuật;
- + Đất giao thông;

2. Chỉ tiêu sử dụng đất với từng lô đất xây dựng công trình.

a. Đất nhà làm việc chính:

Diện tích xây dựng: 446 m²

- + Tầng cao : 04 tầng.
- + Tổng diện tích sàn : 1.692m²
- + Chiều cao công trình : 22,725m

b. Đất nhà công vụ:

Diện tích xây dựng: 232 m²

- + Tầng cao : 02 tầng.
- + Tổng diện tích sàn : 464m²

+ Chiều cao công trình : 9,35m

c. Đất nhà bảo vệ + CDM:

Diện tích xây dựng: 35 m²

+ Tầng cao : 01 tầng.

+ Tổng diện tích sàn : 35 m²

+ Chiều cao công trình : 3,7m

d. Đất nhà để xe máy (kết hợp để bơm và máy phát điện):

Diện tích xây dựng: 76 m²

+ Tầng cao : 01 tầng.

+ Chiều cao công trình : 3,035m

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT					
Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Tầng cao
			(m ²)	(%)	(Tầng)
1	Nhà làm việc chính	DV	446,00	12,74	4
2	Nhà công vụ	CV	232,00	6,63	2
3	Nhà bảo vệ+CDM	BV	35,00	1,00	1
4	Nhà để xe kết hợp máy bơm và máy phát điện	P	76,00	2,17	1
5	Cây xanh	CX	303,62	8,67	
6	Giao thông nội bộ		2.401,48	68,61	
7	Giao thông đối ngoại		5,90	0,17	
	TỔNG DIỆN TÍCH		3.500,00	100,00	

CHƯƠNG V
PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH TỔNG THỂ CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ
THUẬT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH

I. QUY HOẠCH GIAO THÔNG.

1. Các căn cứ thiết kế:

- Hồ sơ quy hoạch quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.
- Bản đồ địa hình, địa chính khu vực thiết kế.
- Các hồ sơ dự án có liên quan.

2. 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;
- QCVN 10:2014/BXD Quy chuẩn quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng;
- QCVN 41:2024/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ;
- TCXDVN 13592-2022: Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 4054 - 2005 : Đường ô tô - Tiêu chuẩn thiết kế;

3. Yêu cầu chung:

- Phù hợp với các quy hoạch chung của đô thị, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, kế thừa và phát triển mạng lưới đường hiện có cho phù hợp với nhu cầu giao thông vận tải trước mắt và tương lai.
- Phù hợp với các loại phương tiện vận chuyển trước mắt cũng như trong tương lai.
- Bề rộng lòng đường và kết cấu áo đường phải đảm bảo cho xe pccc.

4. Giải pháp thiết kế:

- Thiết kế mạng lưới giao thông theo dạng mạng ô ban cờ, với mặt cắt ngang đường rộng đảm bảo giao thông thuận lợi.

a). Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường giao thông đối ngoại Đ1 chính là tuyến đường phía Tây Bắc khu quy hoạch mặt cắt đường rộng 40m.

Mặt cắt ngang Đ1: 40,0m = 8m + 10,5m + 3m + 10,5m + 8m.

- Tuyến đường giao thông đôi ngoài Đ2 chính là tuyến đường phía Nam khu quy hoạch mặt cắt đường rộng 34.5m.

Mặt cắt ngang Đ1: $34,5\text{m} = 5,25\text{m} + 10,5\text{m} + 3\text{m} + 10,5\text{m} + 5,25\text{m}$.

b). Giao thông nội bộ:

- Lối vào nội bộ khu quy hoạch vuông góc với đường đôi ngoài, đảm bảo kết nối thuận tiện giữa khu vực với các tuyến đường xung quanh.

- Kết cấu áo đường sử dụng kết cấu đường bê tông áp phan (phải đảm bảo tải trọng cho xe pccc).

- Kết cấu hè đường sử dụng kết cấu lát gạch (Chi tiết được thiết kế ở bước sau).

- Ngăn cách giữa lòng đường và hè đường bằng viên bó vỉa vát (Chi tiết được thiết kế ở bước sau).

- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng là khoảng lùi xây dựng được xác định trên cơ sở tính chất sử dụng đất phân cấp hạng tuyến đường (được thể hiện ở bản vẽ giao thông).

- Chỉ giới đường đỏ:

+ Chỉ giới đường đỏ của mạng đường được xác định trên cơ sở các mặt cắt ngang điển hình và thể hiện chi tiết trên bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

II. CHUẨN BỊ KỸ THUẬT.

1. San nền xây dựng:

a). Cơ sở thiết kế:

- Bản đồ khảo sát địa hình tỉ lệ 1/500 khu đất quy hoạch, do CĐT cung cấp.

- Phương án quy hoạch sử dụng đất của khu dân cư.

- Các hồ sơ quy hoạch liên quan đã được phê duyệt.

- TCVN 4447-2012: Công tác đất - Thi công và nghiệm thu.

- Cao độ hiện trạng khu vực trung bình từ 4,85 – 5,05m; thấp nhất là cao độ các khu lối vào, cao nhất là khu vực phía Bắc khu quy hoạch.

- Dựa vào cao độ quy hoạch phân khu đã duyệt, cao độ các tuyến đường hiện trạng xung quanh. Qua đó xác định cao độ thiết kế.

b). Giải pháp thiết kế

- Thiết kế san nền các lô đất được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông xung quanh theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, hướng dốc

từ trong lô đất ra các đường giao thông xung quanh. Độ dốc san nền $i \geq 0.5\%$ để đảm bảo thoát nước tự chảy

- Hướng thoát chính theo hướng Bắc - Nam; Tây - Đông đầu nối với đường ống thoát nước chính của tuyến đường đối ngoại Đ2.

2. Thoát nước mưa:

a). Cơ sở thiết kế:

- 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, công trình thoát nước.

- TCVN 7957: 2023 Thoát nước – mạng lưới và công trình bên ngoài

- Các hồ sơ quy hoạch liên quan đã được phê duyệt.

b). Giải pháp quy hoạch xây dựng hệ thống thoát nước:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thu nước thu gom nước hiện trạng khu dân cư.

- Xây dựng mới và đồng bộ toàn bộ hệ thống thoát nước trong phạm vi khu quy hoạch. Sử dụng hệ thống rãnh kín có chiều rộng rãnh B400 kết hợp các ga thu trực tiếp đảm bảo thoát nước được triệt để cho toàn khu vực. Mạng lưới thoát nước bố trí riêng thoát nước mặt và nước thải sinh hoạt.

- Tận dụng địa hình khi vạch mạng lưới thoát nước mưa đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

- Mạng lưới thoát nước có chiều dài rãnh thoát nước ngắn nhất, đảm bảo thời gian thoát nước mặt là nhanh nhất.

- Có khả năng tiêu thoát cho khu vực xung quanh của dự án, không gây ngập úng cục bộ.

- Sử dụng hệ thống thu nước là ga thu nước mặt trực tiếp được bố trí với khoảng cách phù hợp để đảm bảo thu nước mặt triệt để tránh đọng nước ảnh hưởng tới kết cấu áo đường.

- Vị trí thoát nước được thể hiện trên bản vẽ bản đồ quy hoạch thoát nước mưa.

- Lưu lượng tính toán mạng lưới thoát nước mưa được tính theo phương pháp cường độ giới hạn.

$$Q_{tt} = F \cdot q \cdot \phi_{tb} \cdot \eta \text{ (l/s)}.$$

- Trong đó: Q - Lưu lượng tính toán
F - Diện tích lưu vực tính toán (ha)
q - Cường độ mưa tính toán
 φ_{tb} - Hệ số dòng chảy trung bình
 η - Hệ số mưa không đều

- Độ dốc dọc rãnh imin ≥ 0.003

(Các công trình trên mạng lưới phải tuân theo QCVN 07-2:2023, QCVN 07-2:2023. Việc tính toán quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật được cụ thể hoá trong giai đoạn dự án đầu tư)

3. Thoát nước thải, chất thải rắn

a). 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, công trình thoát nước.

- TCVN 7957: 2023 Thoát nước – mạng lưới và công trình bên ngoài

- QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;

b). Giải pháp quy hoạch xây dựng hệ thống thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải chủ yếu là nước thải sinh hoạt

- Khu quy hoạch được bố trí khu xử lý nước thải riêng đảm bảo xử lý nguồn nước thải của khu vực được quy hoạch trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung;

- Hệ thống thoát nước thải sử dụng ga thu và cống tròn.

- Nước thải trước khi xả ra môi trường phải đảm bảo quy định về bảo vệ môi trường.

- Tiêu chuẩn nước thải tính toán bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước ; tỷ lệ thu gom nước thải 100%.

STT	Đối tượng dùng nước	Tiêu chuẩn áp dụng	Quy mô dùng nước	Tiêu chuẩn dùng nước	Lưu lượng tính toán Q (L/ngđ)	Lưu lượng tính toán Q (m ³ /ngđ)	Ghi chú
1	NHÀ LÀM VIỆC (1) Nhân viên	TCVN_4513_1988	100	Người	10	1000	
	Khách hàng (thời gian trung bình <45p 1 lượt khách hàng nên tính toán tiêu chuẩn theo tiêu chuẩn cho khách giả xem thi đấu thể thao)	TCVN_4513_1988	200	Lượt	3	600	0,6
2	NHÀ PHỤ TRỢ (2) Nhân viên phụ trợ	TCVN_4513_1988	15	Người	100	1500	
	Số suất ăn ở nhà phụ trợ	TCVN_4513_1988	30	Người	18	540	0,5
3	CÂY XANH BÓN HOA	TCVN_13606_2023	336	m ²	3	1008,0	1,0
4	SÂN ĐƯỜNG, GIAO THÔNG	TCVN_13606_2023	2375,0	m ²	1,2	2850	2,9
	TỔNG CỘNG					7498	7,5
	Nước thải phải qua xử lý (1+2)						3,6

Tổng lưu lượng nước thải phải xử lý trong 1 ngày đêm là 3,6m³/ng.đ.

- Chất thải rắn: Chất thải phát sinh chủ yếu là chất thải sinh hoạt, và chất thải xây dựng ..

- Khu vực quy hoạch 01 bãi tập kết rác thải không cố định, rác thải sinh hoạt được thu gom vận chuyển về bãi chung của khu vực. Rác thải xây dựng phải được thu gom vận chuyển riêng theo quy định về bảo vệ môi trường ..

III. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC.

1. Cơ sở thiết kế:

- 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, công trình cấp nước;

- QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- TCVN 13606:2023 Cấp nước-Mạng lưới đường ống và công trình – Yêu cầu thiết kế.

2. Nhu cầu cấp nước:

* Cấp nước:

+ Nước cấp cho nhân viên: 10l/ng.ngđ

+ Nước cấp cho khách hàng: 3l/ng.ngđ

+ Nước cấp cho nhân viên phụ trợ: 100l/ng.ngđ

+ Nước cấp cho suất ăn: 18l/ng

+ Nước cấp cho tưới cây: 3l/m².ngđ

+ Nước rửa đường: 1,2l/m².ngđ

STT	Đối tượng dùng nước	Tiêu chuẩn áp dụng	Quy mô dùng nước	Tiêu chuẩn dùng nước	Lưu lượng tính toán Q (L/ngđ)	Lưu lượng tính toán Q (m ³ /ngđ)	Ghi chú
1	NHÀ LÀM VIỆC (1) Nhân viên	TCVN_4513_1988	100	Người	10	l/ng.ngđ	
	Khách hàng (thời gian trung bình <45p 1 lượt khách hàng nên tính toán tiêu chuẩn theo tiêu chuẩn cho khách giả xem thi đấu thể thao)	TCVN_4513_1988	200	Lượt	3	l/ng.ngđ	
2	NHÀ PHỤ TRỢ (2) Nhân viên phụ trợ	TCVN_4513_1988	15	Người	100	l/ng.ngđ	
3	Số suất ăn ở nhà phụ trợ CÂY XANH BÓN HOA	TCVN_4513_1988	30	Người	18	l/ng	
4	SÂN ĐƯỜNG, GIAO THÔNG TỔNG CỘNG	TCVN_13606_2023	336	m2	3	l/m2.ngđ	
		TCVN_13606_2023	2375,0	m2	1,2	l/m2.ngđ	
							7498
							7,5

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng: 7,5 m³/ ngày/đêm

3. Các giải pháp cấp nước:

*** Nguồn nước:**

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch sẽ được đấu nối với hệ thống cấp nước sạch hiện có của khu vực.

- Điểm đấu nối nước sạch được thể hiện trên bản vẽ bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước. (vị trí đấu nối cụ thể được thể hiện thỏa thuận ở bước sau)

*** Tổ chức mạng lưới đường ống:**

- Xây dựng mới và đồng bộ toàn bộ hệ thống cấp nước trong phạm vi khu vực quy hoạch. Hệ thống ống cấp nước sử dụng ống HDPE.

- Thiết kế quy hoạch mạng lưới cấp nước là dạng mạch vòng kết hợp mạng lưới cụt. Thiết kế tuyến ống cấp nước chính D40 đi ngầm theo tuyến sân đường nội bộ của khu đấu nối vào đường ống cấp nước theo quy hoạch phân khu. Các đường ống nhánh có đường kính D32mm cấp đến các điểm hố van tưới. Các tuyến ống phân phối là mạng cụt cấp nước vào đến các công trình.

*** Tính thủy lực đường ống:**

Các ống phân phối đến các đối tượng nước được tính toán thủy lực theo phương pháp đương lượng. Đường ống được thiết kế đến chân công trình.

*** Giải quyết khi có cháy:**

Chữa cháy áp lực thấp. Khi có cháy hệ thống bơm hoạt động theo chế độ bơm nước cứu hoả.

(Các công trình trên mạng lưới phải tuân theo QCVN 07:2023. Việc tính toán quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật được cụ thể hoá trong giai đoạn dự án đầu tư)

VI. QUY HOẠCH CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG.

1. Cơ sở thiết kế.

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- QCVN 07-5:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật- Công trình Cấp Điện;

- Quy phạm trang bị điện 11-TCN-18, 19, 20- 2006 do Bộ Công thương ban hành năm 2006;

- Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị TCXDVN 333:2005;

- Tiêu chuẩn chiếu sáng nhân tạo đường phố quảng trường đô thị TCXDVN-259: 2001;

- Căn cứ vào tiêu chuẩn đặt các thiết bị điện (TBA, cáp điện, ...) trong và ngoài nhà, công trình: TCVN 5828 : 1994, TCVN 27 : 1991;

- Nghị định số 106/2005 NĐ-CP, ngày 17/08/2005 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp. Có thẩm mỹ hài hoà với cảnh quan môi trường.

2. Giải pháp thiết kế.

2.1. Nguồn điện trung thế 22kV:

Nguồn cấp điện cho dự án dự kiến lấy từ đường điện 22KV của khu vực.

2.2. Trạm biến áp 22/0.4kV:

- Bán kính phục vụ < 300m.

- Sử dụng các loại trạm biến áp xây phù hợp, đảm bảo yêu cầu về quỹ đất xây dựng trạm và đảm bảo yêu cầu mỹ quan đô thị.

- Trạm biến áp được bố trí gần đường giao thông để tiện thi công, quản lý và sửa chữa khi có sự cố.

- Trạm biến áp được bố trí gần trung tâm phụ tải điện hoặc trong khu đất cây xanh đơn vị ở.

Lưu ý: công suất và vị trí trạm biến áp hạ thế mang tính chất định hướng. công suất và vị trí các trạm biến áp hạ thế này được xác định chính xác trong giai đoạn thiết kế dự án trên cơ sở tổng mặt bằng dự án.

2.3. Các chỉ tiêu cấp điện và nhu cầu phụ tải

- Chỉ tiêu thiết kế được lấy theo Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD và TCVN 9206:2012

BẢNG TÍNH CÔNG SUẤT THEO CHỈ TIÊU CẤP ĐIỆN QCVN 01:2021/BXD và TCVN 9206:2012								
Tên TBA	Kí hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích XD (m ²)	Diện tích Sàn (m ²)	Tầng cao XD (Tầng)	Chỉ tiêu cấp điện (W/m ²)	Hệ số Kđt	Công suất đặt (KW)
TBA-TD 1x250VA	(1) NLV	Nhà làm việc	446.0	1,692.0	4 tầng +Tum	85	0.85	122.25
		Tầng 1		446				
		Tầng 2		397				
		Tầng 3		397				

	Tầng 4			397				
	Tầng tum			55				
(2) NBV	Nhà bảo vệ + CDM	35.0	35.0	1				9.00
(3) NĐX	Nhà để xe máy (Kết hợp để bom và máy phát điện)	76.0	76.0	1	45	1		3.42
(4) NPT	Nhà Phụ trợ	232.0	464.0	2	85	0.85		33.52
CX	Đất cây xanh cảnh quan	336.0			1	1		0.34
GT	Sân đường	2,375.0			1	1		2.38
Tổng công suất đặt (kW)		Pđ						170.902
Hệ số công suất		Cosp						0.85
Hệ số dự phòng phát triển		Kdp						1.2
Hệ số đồng thời		Kđt						0.85
Tổng công suất biểu kiến (kVA)		Stt						205.1
Chọn máy biến áp có công suất 250kVA								

- Sử dụng 01 trạm biến áp:

TBA 22/0.4kV- 250kVA cấp điện cho khu quy hoạch.

2.4. Đường dây hạ thế và chiếu sáng công cộng

a). Mạng hạ thế:

- Từ trạm biến áp hạ thế khu vực xuất các tuyến hạ thế đến các tủ điện tổng của các hộ tiêu thụ

- Các tuyến cáp hạ thế được xây dựng ngầm dưới hè, đường trong công cáp chung với các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác.

- Hệ thống cấp điện sinh hoạt được phân ra các lộ các pha cụ thể để tiết kiệm và thuận tiện trong quá trình vận hành sửa chữa.

b) Hệ thống cấp điện chiếu sáng.

- Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng lấy từ trạm biến áp gần nhất trong khu vực. Tủ điều khiển được đặt trên bệ tủ bố trí ở dải vỉa hè đường gần với vị trí trạm biến áp.

- Điều khiển hệ thống đèn đường là tủ điều khiển chiếu sáng trọn bộ, có ngăn chống tổn thất để lắp công tơ đếm điện với chế độ đóng cắt tự động theo thời gian (để tiết kiệm điện).

Buổi tối (từ 18 h - 23h) : Đóng 100% số đèn.

Đêm khuya (từ 23h - 6h) : Tắt 2/3 số đèn.

- Khi vận hành thời gian đóng cắt đèn sẽ thay đổi theo các mùa trong năm

Các đèn được đầu theo thứ tự A, B, C

- Bố trí chiếu sáng:

+ Đối với các tuyến đường có bề rộng lòng <12m được bố trí chiếu sáng một bên đường.

- Các tuyến cáp chiếu sáng được xây dựng ngầm dưới hè đường trong rãnh cáp.

c) Hệ thống tiếp địa.

- Hệ thống tiếp địa an toàn cho hệ thống điện cần đạt trị số điện trở nối đất theo quy phạm là: $R_{đ} \leq 4\Omega$; $R_{đ} \leq 10\Omega$ với hệ thống chống sét.

- Hệ thống tiếp địa lặp lại cho hệ thống điện hạ thế được đóng tại các tủ đầu cáp, công tơ.

- Hệ thống tiếp địa bằng hệ thống cọc thép mạ đồng D16mm dài 2.5m liên kết các cọc tiếp địa bằng băng đồng 25x3mm

(Các công trình trên mạng lưới phải tuân theo QCVN 07:2023. Việc tính toán quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật được cụ thể hoá trong giai đoạn dự án đầu tư)

VII. QUY HOẠCH THÔNG TIN LIÊN LẠC.

1. Căn cứ quy hoạch.

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

- QCVN 32:2011/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và mạng cáp ngoại vi viễn thông;

- QCVN 33:2011/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;

- QCVN 36:20011/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng dịch vụ điện thoại trên mạng viễn thông di động mặt đất do Bộ trưởng Bộ Thông tin và Truyền thông ban hành;

- Quyết định số 32/2012/QĐ-TTg ngày 27/7/2012 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt Quy hoạch phát triển viễn thông quốc gia đến năm 2020.

2. Định hướng quy hoạch mạng lưới Thông tin Truyền thông

2.1. Quan điểm và mục tiêu phát triển:

Mạng lưới thông tin được thiết kế bao gồm:

- Xác định nguồn cung cấp phục vụ cho khu vực nghiên cứu.

- Xác định hướng tuyến cáp gốc đến các tủ cáp trong khu vực nghiên cứu.

- Xác định sơ bộ vị trí và dung lượng tủ cáp trong khu vực nghiên cứu.

2.2. Chỉ tiêu và dự báo nhu cầu

- Phụ tải thuê bao thông tin liên lạc tính toán là thuê bao hữu tuyến, bao gồm phụ tải điện thoại cố định, thuê bao internet, thuê bao truyền hình ...

- Việc tính toán nhu cầu sử dụng thuê bao được xác định trên cơ sở số liệu quy hoạch sử dụng đất và chỉ tiêu thiết kế.

- Chỉ tiêu sử dụng mạng:

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Thuê bao sinh hoạt	2 thuê bao/ hộ
2	Đất dịch vụ	01 thuê bao/ 200m ²
3	Đất phụ trợ	01 thuê bao/ 200m ²

- Chỉ tiêu sử dụng mạng:

BẢNG DỰ BÁO NHU CẦU THUÊ BAO					
TT	Đối tượng dùng	Quy mô (m ²)	Đơn vị	Chỉ tiêu tính toán	Nhu cầu thuê bao
1	Nhà dịch vụ	1692	m ² sàn	1 thuê bao/200m ² sàn	10
2	Nhà phụ trợ	464	m ² sàn	1 thuê bao/200m ² sàn	2
3	Tổng cộng				12

- Tổng nhu cầu thuê bao dự kiến: 12 thuê bao

Chi chú: Tại thời điểm lập quy hoạch chưa có các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy định cụ thể về chỉ tiêu tính toán nhu cầu thông tin liên lạc, do đó các tính toán về nhu cầu thông tin liên lạc chỉ là dự kiến, chi tiết sẽ được nghiên cứu ở giai đoạn sau.

3. Định hướng mạng lưới thông tin truyền thông

- Nguồn cấp: Nguồn cấp hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch được cấp từ bu-điện. Khi triển khai dự án cần liên hệ với đơn vị cung cấp để được cung ứng dịch vụ.

- Cấp thông tin liên lạc được chôn ngầm dưới vỉa hè, đường trong công cấp chung với các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác.

Vị trí, số lượng và dung lượng tủ cáp trong các ô đất được xác định có tính chất sơ bộ, cần được điều chỉnh cho phù hợp với mặt bằng chính thức của các ô đất trong các giai đoạn thiết kế sau.

Mạng lưới cáp đồng từ tủ cáp đến các thuê bao trong đồ án sẽ được thiết kế ở các giai đoạn thiết kế sau, không tính trong đồ án này.

(Các công trình trên mạng lưới phải tuân theo QCVN 07-8:2023. Việc tính toán quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật được cụ thể hoá trong giai đoạn dự án đầu tư)

VII. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC, VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGÂM

Trong khu lập quy hoạch tổng mặt bằng, bố trí xây dựng bể nước ngầm PCCC và bể xử lý nước thải.

CHƯƠNG VII

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận.

- Trên đây là nội dung của đề án Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Trụ sở Agribank chi nhánh Tiên Du Bắc Ninh II.

- Việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng dự án sẽ xác định những định hướng không gian chính và những nội dung cụ thể về tổng mặt bằng sử dụng đất, giải pháp hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn bộ khu vực nghiên cứu, làm cơ sở phục vụ công tác quản lý đầu tư xây dựng.

- Việc nghiên cứu tổng mặt bằng là việc làm quan trọng nhằm xây dựng trụ sở hiện đại, hoàn chỉnh và đồng bộ về không gian kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật. Đồng thời cũng tạo nên môi trường làm việc cho cán bộ nhân viên và khách đến giao dịch tại trụ sở.

- Bên cạnh đó việc lập đề án Quy hoạch tổng mặt bằng giúp nâng cao hiệu quả sử dụng đất, hài hòa với tổng thể đô thị, góp phần phát triển kinh tế, góp phần cải thiện bộ mặt đô thị ngày càng hiện đại, phát triển hơn trên địa bàn phường.

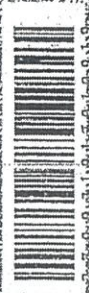
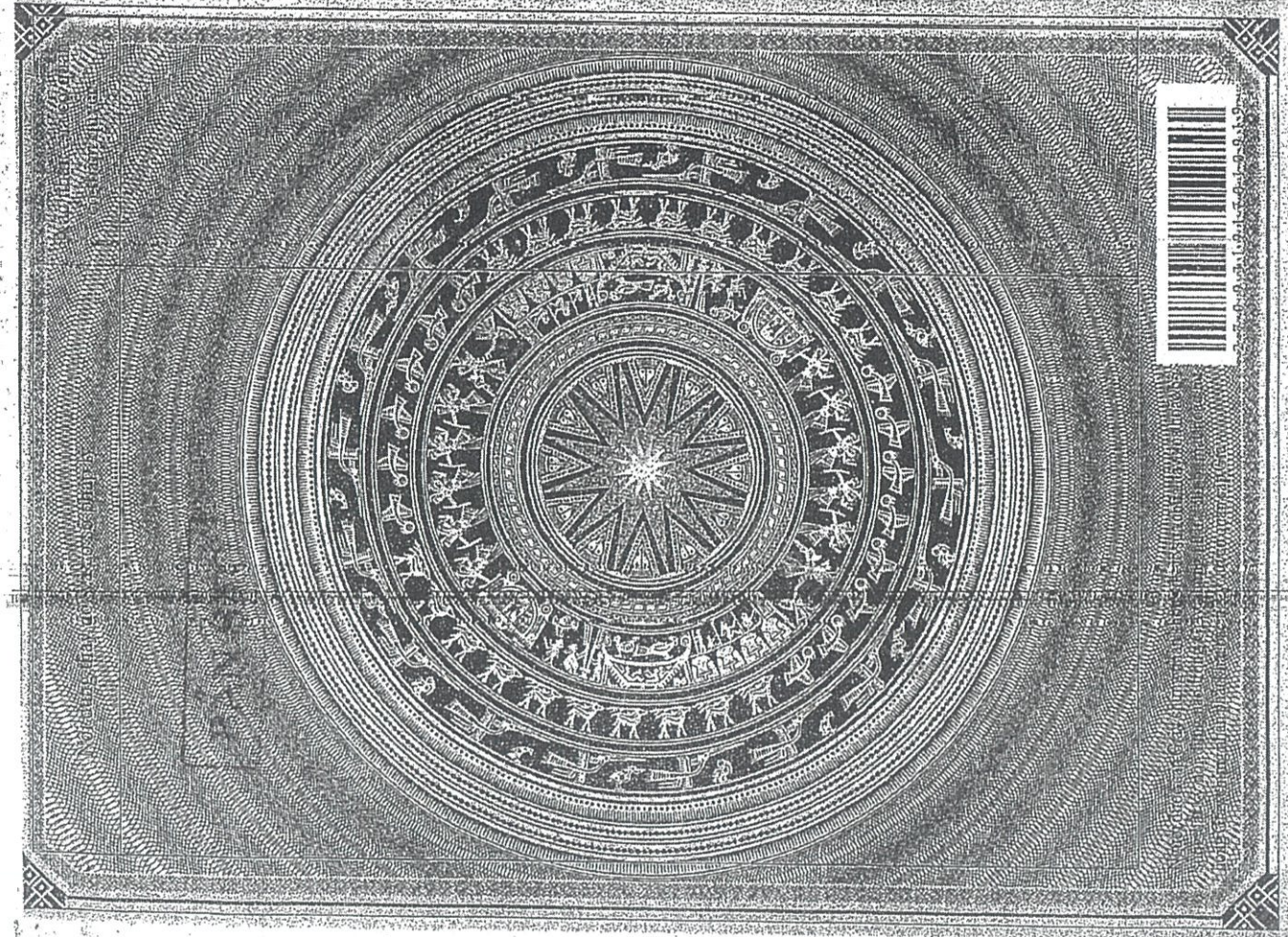
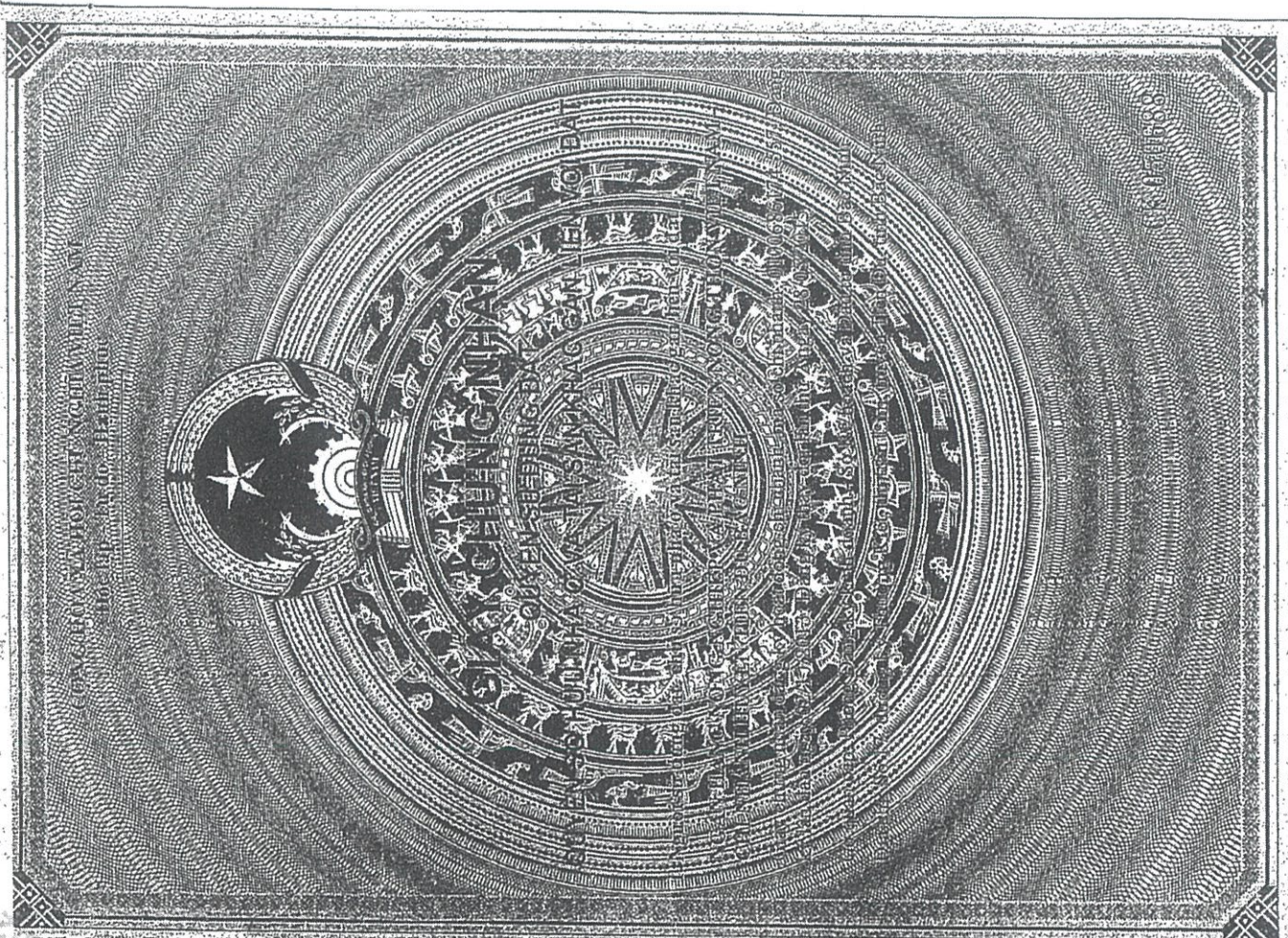
- Quy hoạch tổng mặt bằng cơ bản bảo đảm tính khoa học, hợp lý và bền vững, các phân khu chức năng rõ ràng, phù hợp với địa hình, diện tích khu đất và tính chất đặc điểm, nhiệm vụ của chi nhánh.

- Việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng là cơ sở cho công tác quản lý, đầu tư xây dựng các công trình ở giai tiếp theo.

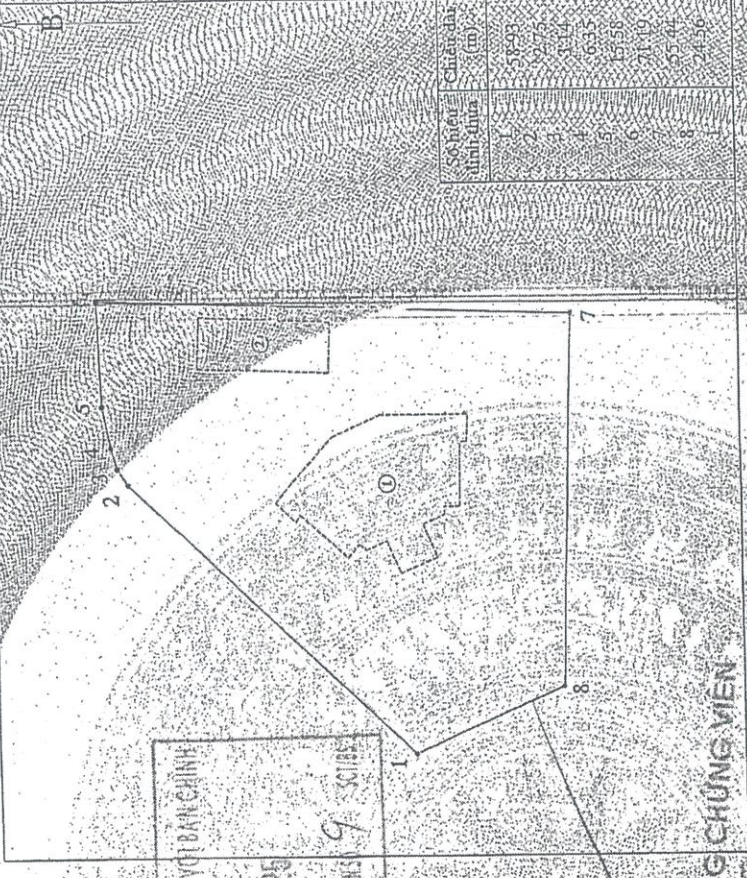
2. Kiến nghị.

- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực - Agribank kính trình Phòng Kinh tế xem xét, báo cáo Ủy ban nhân dân xã Tiên Du chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng dự án xây dựng Trụ sở Agribank chi nhánh Tiên Du Bắc Ninh II để đơn vị có cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

PHỤ LỤC
CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ



III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Số hiệu thửa đất	Chiều dài (m)
1	55,93
2	27,75
3	27,75
4	63,35
5	15,58
6	71,19
7	25,94
8	24,56

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:
 - a) Thửa đất số: 100
 - b) Địa chỉ thửa đất: Thị trấn Lâm, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh
 - c) Diện tích: 35000m² (bảng chữ B-a nghìn năm trăm mét vuông)
 - d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 - e) Mục đích sử dụng: Để thương mại, dịch vụ (Xây dựng nhà giao dịch kèm kho; Nhà ăn + nhà khách)
2. Thời hạn sử dụng đất: Đến tháng 10 năm 2053
3. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm
4. Nhà ở:
5. Công trình xây dựng khác: -/
6. Loại công trình:

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu công trình	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
Nhà giao dịch kèm kho	410,8	1547,8	Sở hữu riêng	III	-/
Nhà ăn - nhà khách	146,3	292,5	Sở hữu riêng	III	-/

7. Ràng buộc pháp lý ràng buộc: -/
8. Giấy lưu bản: -/
9. Ghi chú:

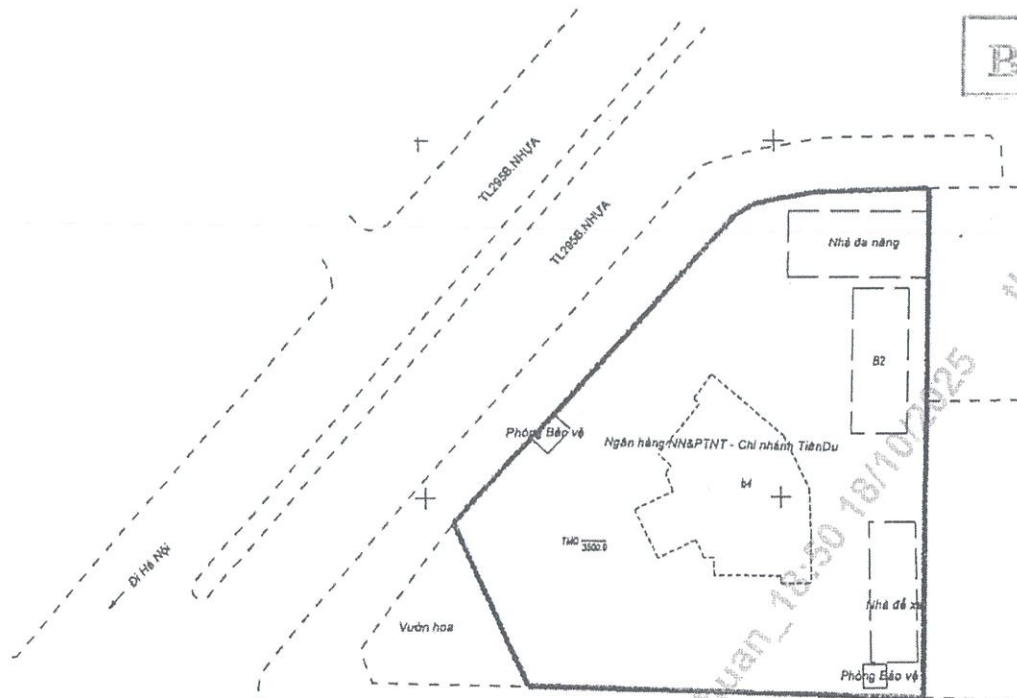
Bắc Ninh, ngày 07 tháng 12 năm 2024.
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG - TỈNH BẮC NINH
 GIÁM ĐỐC



Bào Quang Khải

Số vào sổ cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất: 15648

BẢN SAO



CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

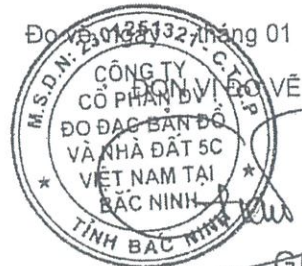
ĐƯƠNG NHƯA 24-04-2025

SỐ CHỨNG THỰC . . . 87 . . . QUYỂN SỐ . . . 5 . . . SGT/BS

- Ghi chú:
- Thửa đất số 58 thuộc tờ bản đồ số 64 Thị trấn Lim
 - — — Ranh giới công trình xây dựng trên đất
 - - - Ranh giới thửa đất theo bản đồ đo đạc năm 2014 đã được Sở TN&MT Bắc Ninh phê duyệt
 - Ranh giới, mốc giới được đo đạc hiện trạng theo kết quả chỉ và nhận mốc của chủ sử dụng đất



CÔNG CHỨNG VIÊN
NGUYỄN QUỐC DŨNG



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đình Thành

Số: 386 /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 25 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 Lim mở rộng, huyện Tiên Du (Phân khu số 12)

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; 365/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Lim mở rộng, huyện Tiên Du (Phân khu số 12);

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại: Báo cáo thẩm định số 54/BCTĐ-SXD ngày 11/3/2024; Văn bản số 1481/SXD-QH ngày 08/7/2024 về việc hoàn thiện Hồ sơ Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Lim mở rộng, huyện Tiên Du (Phân khu số 12);

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 1136-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 Lim mở rộng, huyện Tiên Du (Phân khu số 12); Văn bản số 400-CV/BCSĐ ngày 18/7/2024 của Ban cán sự đảng UBND tỉnh về việc thực hiện Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy số 1136-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 Lim mở rộng, huyện Tiên Du (Phân khu số 12) 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 nghiên cứu lập quy hoạch phân khu thuộc các xã Nội Duệ, Liên Bảo, thị trấn Lim (huyện Tiên Du) và phường Võ Cường (thành phố Bắc Ninh). Phạm vi ranh giới quy hoạch: Phía Tây Bắc và phía Bắc giáp ranh giới QHPK Khu đô thị, du lịch, sinh thái, văn hóa, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí huyện Tiên Du và phường Phong Khê, thành phố Bắc Ninh; phía đông bắc giáp QL.18 Bắc Ninh - Nội Bài và nút giao Tây Nam thành phố Bắc Ninh; phía nam và đông nam giáp kênh Nam, xã Liên Bảo và khu Công nghệ thông tin tập trung; phía tây nam giáp KCN Tiên Sơn và xã Hoàn Sơn, 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 1.223,14 ha.

- Quy mô dân số: Khoảng 68.040 người, trong đó dân số hiện trạng khoảng 30.950 người, dân số dự kiến phát triển mới khoảng 37.090 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 huyện Tiên Du và 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 trung tâm hành chính - chính trị; Trung tâm thương mại, tập trung gắn với chức năng về văn hóa, quảng trường và các công trình công cộng khác; trung tâm nghiên cứu, ứng dụng khoa học và công nghệ; Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng và dịch vụ giải trí. Phát triển không gian văn hóa quan họ, lễ hội Lim, thu hút các hoạt động du lịch văn hóa, sinh thái gắn với quần thể đồi Lim và dòng sông Tiêu Tương.

3. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch phân khu khu vực có vị trí địa lý và điều kiện tự nhiên thuận lợi cho phát triển đô thị. Trong quy hoạch tỉnh đã xác định phát triển Khu vực Tiên Du nằm kế cận với Thành phố Bắc Ninh, có điều kiện quỹ đất, có tài nguyên văn hóa lịch sử phong phú, được định hướng thu hút phát triển các chức năng cấp vùng, cấp quốc gia để hỗ trợ cho định hướng phát triển Bắc Ninh trở thành thành phố trực thuộc trung ương. Khai thác các quỹ đất rộng lớn, thuận lợi cho phát triển đô thị để phát triển Tiên Du trở thành trọng tâm dịch vụ thương mại và logistic dịch vụ du lịch cấp vùng.

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

a) Phân khu chức năng: Phân khu số 12 chia thành 05 tiểu khu

- Tiểu khu 1: Quy hoạch khu Trung tâm hành chính, chính trị của xã Liên Bảo, khu đô thị mới du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, dịch vụ giải trí tại xã Liên Bảo; trung tâm y tế, thương mại, hỗn hợp cấp đô thị; 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; tổng diện tích khoảng 270,61 ha, quy mô dân số khoảng 29.650 người.

- Tiểu khu 2: Quy hoạch với các chức năng Trung tâm hành chính, chính trị của huyện Tiên Du và xã Nội Duệ; trung tâm dịch vụ, thương mại, hỗn hợp, du lịch, công nghiệp, công viên cây xanh, cấp đô thị, 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; tổng diện tích khoảng 387,66 ha, quy mô dân số khoảng 16.511 người.

- Tiểu khu 3: Quy hoạch với các chức năng Trung tâm hành chính, chính trị của thị trấn Lim; phát triển các khu đô thị đại học, hỗn hợp, dịch vụ của tỉnh; 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; tổng diện tích khoảng 184,15 ha, quy mô dân số khoảng 11.853 người.

- Tiểu khu 4: Quy hoạch gồm các chức năng khu đô thị đại học, trung tâm thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh cấp đô thị và nhà ở mới; 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; tổng diện tích khoảng 127,51 ha, quy mô dân số khoảng 10.027 người.

- Tiểu khu 5: Khu làng đại học I và khu thương mại dịch vụ cấp đô thị; tổng diện tích khoảng 253,21 ha.

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:

Bố cục không gian kiến trúc cho toàn khu vực:

- Theo mô hình cấu trúc phát triển hình thành các khu vực đô thị tập trung, hạt nhân là các trung tâm không gian công cộng đô thị gắn với các tổ hợp công trình đa năng, quảng trường, chức năng dịch vụ, sản xuất, nhà ở. Phát triển các đô thị dựa trên các tiêu chí:

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

+ Đô thị với không gian sống lý tưởng, tận dụng văn hóa bảo tồn và phát huy các di sản văn hóa vật thể và phi vật thể tại khu vực tỉnh Bắc Ninh như các công trình di tích văn hóa lịch sử, công trình tôn giáo, các không gian làng xóm truyền thống. Phát triển hệ thống các công trình thiết chế văn hóa mới, với kiến trúc hiện đại, hấp dẫn, thu hút các hoạt động, sự kiện văn hóa quốc gia, quốc tế, từng bước phát triển Tiên Du nói riêng và đô thị 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, đẩy mạnh các nguồn năng lượng tái tạo và tận dụng vùng địa hình thấp có hệ thống kênh nông nghiệp. Nhằm tận dụng địa hình tự nhiên với hệ thống cây xanh, hồ cảnh quan và mặt nước điểm nhấn là Hồ Vân Tương và đồi Lim gắn với bản sắc truyền thống Quan họ Bắc Ninh.

+ Các khu vực phát triển đô thị được phát triển theo mô hình cấu trúc quận tập trung với các trung tâm dịch vụ công cộng lớn, đa năng, hấp dẫn và đáp ứng nhu cầu phát triển. Khu vực phát triển đô thị được thiết kế phát triển hài hòa giữa phát triển mới và hiện trạng cải tạo, đặc biệt quan tâm tới cải tạo chỉnh trang hiện trạng, 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.

- Khu vực trung tâm như dọc trục đường tỉnh ĐT.276 mới, đường Phú Lâm - Minh Đạo là vị trí trung tâm trọng điểm quy hoạch đồng bộ, tập trung hình thành đô thị nén phát triển công trình điểm nhấn của đô thị. Với hạ tầng giao thông thông minh (giao thông ngầm, giao thông trên cao,...), bãi đỗ xe, phát triển các trung tâm dịch vụ làm trọng tâm phát triển các khu vực đô thị mới.

Tổ chức không gian các tuyến trục

- Đối với khu trung tâm hành chính cấp phân khu và cấp khu: Tất cả 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 còn lại 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 tỉnh ĐT.276, ĐT.295B, quốc lộ QL.1A cần bố trí các công trình mang tính biểu tượng thể hiện nét đặc trưng riêng 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.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

- Quy hoạch các khu công nghiệp, cụm công nghiệp,... được cập nhật và cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch riêng.

- Ranh giới hành chính cấp huyện, xã sẽ được cụ thể theo bản đồ hành chính và các quy định pháp lý có liên quan.

- Đối với khu đất ở hiện trạng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ, tầng cao, hệ số sử dụng đất...) được chính xác hóa ở bước lập quy chế quản lý kiến trúc, quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư,... trên cơ sở phù hợp với thực tế và tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Ranh giới các khu vực quy hoạch mặt nước (ao, hồ,...) sẽ được cụ thể hóa ở bước lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trên cơ sở đảm bảo quy mô quy hoạch phân khu đã xác định.

- Chức năng gắn với các ô đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ sẽ được xác

định cụ thể trong các giai đoạn lập QHCT hoặc chủ trương đầu tư trên cơ sở nhu cầu phát triển đô thị.

- Bảng quy hoạch cơ cấu sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất (A) + (B)	1.223,14	100,00
A	Đất khu công nghiệp thực hiện theo đề án QHPK riêng	78,05	6,38
B	Đất quy hoạch phân khu đô thị	1.145,09	93,62
B1	Đất xây dựng đô thị	1.121,04	91,65
1	Đất nhóm nhà ở	329,69	26,95
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	226,11	
a	Đất Làng xóm, dân cư nông thôn	184,64	
b	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	41,47	
1.2	Đất nhóm nhà ở đã phê duyệt QHCT	18,69	
1.3	Đất nhóm nhà ở tái định cư	10,83	
1.4	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	74,06	
a	Nhóm nhà ở mới	66,05	
b	Nhóm nhà ở xã hội	8,01	
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	6,91	0,56
3	Y tế	6,74	0,55
3.1	Y tế cấp đô thị (Bệnh viện - Trung tâm y tế, ...)	6,18	
3.2	Y tế đơn vị ở (Trạm y tế)	0,56	
4	Văn hóa	9,11	0,74
4.1	Văn hóa cấp đô thị	1,16	
4.2	Văn hóa đơn vị ở	7,95	
5	Thể dục thể thao	21,81	1,78
5.1	Thể dục thể thao cấp đô thị	9,46	
5.2	Thể dục thể thao đơn vị ở	12,35	
6	Giáo dục	29,68	2,43
6.1	Giáo dục cấp đô thị	4,07	
a	Trường THPT	3,67	
b	Trường liên cấp và giáo dục khác	0,4	
6.2	Giáo dục đơn vị ở	25,61	
a	Trường Mầm non	9,81	
b	Trường Tiểu học	9,20	
c	Trường THCS	6,60	
7	Cây xanh sử dụng công cộng	73,83	6,04
7.1	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	38,81	
7.2	Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	35,02	
8	Cây xanh sử dụng hạn chế cấp đô thị (đất cây xanh công viên chuyên đề)	8,30	0,68
9	Cây xanh chuyên dụng	84,66	6,92

9.1	Cây xanh chuyên dụng cấp đô thị (đất vườn ươm, nghiên cứu, cách ly)	79,31	
9.2	Cây xanh chuyên dụng đơn vị ở (đất vườn ươm, nghiên cứu, cách ly)	5,35	
10	Sản xuất, kho bãi đơn vị ở (Cụm công nghiệp)	0,00	0,00
11	Đào tạo, nghiên cứu	96,05	7,85
12	Cơ quan, trụ sở	17,62	1,44
12.1	Cơ quan, trụ sở cấp đô thị	15,39	
12.2	Cơ quan, trụ sở đơn vị ở	2,23	
13	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	61,88	5,06
13.1	Khu dịch vụ cấp đô thị (Chợ trung tâm - Hỗn hợp không ở)	42,82	
13.2	Khu dịch vụ đơn vị ở (Chợ, TM-DV)	19,06	
14	Khu dịch vụ - du lịch	4,65	0,38
15	Di tích, tôn giáo	13,25	1,08
15.1	Di tích, tôn giáo cấp đô thị (cấp Quốc gia)	0,53	
15.2	Di tích, tôn giáo đơn vị ở (cấp tỉnh,...)	12,72	
16	An ninh	3,23	0,26
17	Quốc phòng	1,96	0,16
18	Đường giao thông	307,46	25,14
19	Bãi đỗ xe	34,05	2,78
19.1	Bãi đỗ xe cấp đô thị (Bến xe - Bãi xe chung)	14,56	
19.2	Bãi đỗ xe đơn vị ở	19,49	
20	Nghĩa trang (bao gồm nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng)	9,65	0,79
20.1	Nghĩa trang cấp đô thị	0,00	
20.2	Nghĩa trang đơn vị ở (cải tạo, chỉnh trang)	9,65	
21	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	0,51	0,04
B2	Đất khu chức năng khác	24,05	1,97
1	Đất sản xuất nông nghiệp	0,00	0,00
2	Đất lâm nghiệp	0,00	0,00
2.1	Rừng sản xuất	0,00	
2.2	Rừng phòng hộ	0,00	
2.3	Rừng đặc dụng	0,00	
3	Hồ, ao, đầm	6,43	0,53
4	Sông, suối, kênh, rạch	17,62	1,44
5	Đất khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất VLXD	0,00	0,00
6	Đất chưa sử dụng	0	0,00

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

a) Thiết kế đô thị:

- Bộ cục quy hoạch công trình được nghiên cứu trên cơ sở phân tích đặc điểm của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió. Nghiên cứu không gian kiến trúc cảnh quan tại các ngã, nút giao thông đô thị lớn và trong từng khu vực.

- Bảo tồn cảnh quan tự nhiên tại khu vực đồi Lim, đề xuất ý tưởng thiết kế cảnh quan kiến trúc, kiến trúc du lịch, thương mại-dịch vụ.

- Trên cơ sở chức năng sử dụng và vị trí cụ thể cho từng lô đất việc xác định mật độ xây dựng công trình tối đa (tối thiểu) và tầng cao công trình tối đa (tối thiểu) phải tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành.

- Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính, các trục chính tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường phục vụ công cộng.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và mục tiêu tính chất sử dụng của công trình. Cần lưu ý chiếu sáng ngoài nhà các công trình dịch vụ đô thị.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.

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:

- Các tuyến đường cao tốc, đường tỉnh:

+ Cao tốc Hà Nội - Bắc Giang: Chiều dài qua phạm vi nghiên cứu khoảng 5,5Km, lộ giới 120-130m (bao gồm hành lang an toàn và đường gom hai bên; phần đường gom cao tốc qua từng khu vực sẽ được điều chỉnh hướng tuyến thiết kế phù hợp với điều kiện hiện trạng của khu vực đó).

+ Đường tỉnh ĐT.276: Tuyến đường kết nối huyện Yên Phong - huyện Tiên Du - thị xã Thuận Thành với chiều dài qua phạm vi nghiên cứu khoảng 2,5Km, lộ giới qua khu vực nghiên cứu là $73,00m = 28m(\text{kênh giữa}) + 2 \times 10,5m(\text{lòng đường}) + 4 \times 6m(\text{hè đường})$.

+ Đường tỉnh 295B (ĐT.295B): Đi từ thành phố Bắc Ninh đến Từ Sơn, chiều dài khoảng 20km. Đoạn đi qua khu vực nghiên cứu lộ giới $40m = 2 \times 10,5m(\text{lòng đường}) + 2 \times 8m(\text{hè đường}) + 3m(\text{dải phân cách giữa})$.

- Đường đô thị:

+ Các tuyến đường đô thị được phân cấp rõ ràng từ các tuyến trục chính đô thị đến các trục đường phân khu vực. Mạng lưới giao thông quy hoạch theo dạng ô bàn cờ tạo mạng giao thông liên thông kết nối được các tuyến đường đối ngoại cũng như các tuyến đường hiện trạng, các khu đô thị mới với các khu dân cư hiện hữu.

+ Đường chính đô thị có quy mô lộ giới theo quy hoạch rộng từ 40m đến 62,5m: Mặt cắt 4-4, lộ giới $40m = 2 \times 10,5m(\text{lòng đường}) + 2 \times 8m(\text{hè đường}) + 3m(\text{dải phân cách giữa})$; Mặt cắt 5-5, lộ giới $62,5m = 2 \times 15m(\text{lòng đường}) + 2 \times 8m(\text{hè đường}) + 16,5m(\text{dải phân cách giữa})$; Mặt cắt 6-6, lộ giới $62,5m = 2 \times 11,25m(\text{lòng}$

đường chính) + 2x2m (dải phân cách phụ) + 2x7,5m (lòng đường gom) + 2x8m (hè đường) + 5m (dải phân cách giữa).

+ Đường liên khu vực có quy mô lộ giới theo quy hoạch rộng từ 27m đến 62,5m: Mặt cắt 4-4, lộ giới 40m = 2x10,5m (lòng đường) + 2x8m (hè đường) + 3m (dải phân cách giữa); Mặt cắt 5-5, lộ giới 62,5m = 2x15m (lòng đường) + 2x8m (hè đường) + 16,5m (dải phân cách giữa); Mặt cắt 7-7, lộ giới 62,5m = 2x10,5m (lòng đường) + 2x6m (hè đường) + 2m (dải phân cách giữa); Mặt cắt 8-8, lộ giới 27m = 15m (lòng đường) + 2x6m (hè đường); Mặt cắt 11-11, lộ giới 30m = 2x7,5m (lòng đường) + 2x6m (hè đường) + 3m (dải phân cách giữa); Mặt cắt 12-12, lộ giới 44m = 2x10,5m (lòng đường) + 2x9m (hè đường) + 5m (dải phân cách giữa); Mặt cắt 19-19, lộ giới 31m = 15m (lòng đường) + 2x8m (hè đường).

+ Đường chính khu vực có quy mô lộ giới theo quy hoạch rộng từ 25m đến 40m: Mặt cắt 4-4, lộ giới 40m = 2x10,5m (lòng đường) + 2x8m (hè đường) + 3m (dải phân cách giữa); Mặt cắt 8-8, lộ giới 27m = 15m (lòng đường) + 2x6m (hè đường); Mặt cắt 9-9, lộ giới 25m = 2x7,5m (lòng đường) + 2x4m (hè đường) + 2m (dải phân cách giữa); Mặt cắt 11-11, lộ giới 30m = 2x7,5m (lòng đường) + 2x6m (hè đường) + 3m (dải phân cách giữa); Mặt cắt 13-13, lộ giới 27m = 15m (lòng đường) + 2x5m (hè đường); Mặt cắt 16-16, lộ giới 27m = 2x7,5m (lòng đường) + 2x5m (hè đường) + 2m (dải phân cách giữa); Mặt cắt 17-17, lộ giới 25m = 10,5m (lòng đường) + 2x7,25m (hè đường).

+ Đường khu vực có quy mô lộ giới theo quy hoạch rộng từ 17m đến 22,5m: Mặt cắt 10-10, lộ giới 20,5m = 10,5m (lòng đường) + 2x5m (hè đường); Mặt cắt 14-14, lộ giới 17m = 7,5m (lòng đường) + 2x4,75m (hè đường); Mặt cắt 18-18, lộ giới 22,5m = 10,5m (lòng đường) + 2x6m (hè đường).

+ Đường phân khu vực quy mô lộ giới theo quy hoạch rộng từ 15m đến 17m: Mặt cắt 14-14, lộ giới 17m = 7,5m (lòng đường) + 2x4,75m (hè đường); Mặt cắt 15-15, lộ giới 17m = 7,5m (lòng đường) + 2x3,75m (hè đường); Mặt cắt 20-20, lộ giới 17m = 7,5m (lòng đường) + 2x4,25m (hè đường).

- Bãi đỗ xe:

+ Đất ngoài dân dụng đô thị phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe.

+ Nhu cầu đỗ xe của các công trình nhà ở cao tầng, thấp tầng và công cộng chủ yếu tự cân đối tại các bãi đỗ xe, gara nằm trong khuôn viên các khu đất xây dựng công trình nên không tính vào chỉ tiêu đất giao thông.

+ Các bãi đỗ xe tập trung (phục vụ nhu cầu vắng lái) được bố trí trong các khu đất công cộng, đất cây xanh, diện tích chiếm đất không quá 20% tổng diện tích khu đất.

- Tuyến xe buýt: Tổ chức hệ thống giao thông xanh phục vụ du lịch, tuyến Bus nội bộ kết hợp với các tuyến Bus nhanh, Bus liên vùng. Các tuyến giao thông công cộng được tổ chức theo các tuyến đường phân khu vực. Khoảng cách các điểm dừng đỗ xe Bus từ 600-800m/điểm, các điểm dừng đỗ xe Bus các tuyến này sẽ được nghiên cứu cụ thể theo dự án riêng.

- 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:

+ Đối với 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...

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

+ San nền xây dựng theo nguyên tắc không san đắp nền khi chưa xác định vị trí xây dựng công trình và chưa có quy hoạch thoát nước mưa.

+ Cao độ san nền trung bình tại tiểu khu A từ +4,5m đến +6,3m; cao độ san nền trung bình tại tiểu khu B từ +4,6m đến +5,3m; cao độ san nền trung bình tại tiểu khu C từ +4,8m đến +5,3m; cao độ san nền trung bình tại tiểu khu D từ +5,2m.

- Quy hoạch thoát nước mặt:

+ Các tuyến kênh chính được cải tạo mở rộng, chỉnh tuyến cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông của đồ án.

+ Hệ thống thoát nước mặt riêng với hệ thống thoát nước thải, 100% tuyến đường quy hoạch mới bố trí hệ thống thu gom nước mặt. Đối với hệ thống kênh chính thoát nước được thiết kế là kênh hở điều chỉnh hướng kênh cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kênh hở chính nhiệm vụ chính là tiêu thoát nước kết hợp với tạo cảnh quan đô thị, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

+ Tận dụng các ao hồ trong khu vực để thoát nước, điều hòa nước.

+ Toàn bộ khu quy hoạch được chia ra làm các lưu vực thoát nước nhỏ. Nước từ các nhà ở, khu công cộng, cây xanh... được dẫn thu vào hệ thống cống thoát nước trên các tuyến đường giao thông. Hệ thống thoát nước mưa được đầu nối vào các kênh tiêu như kênh Kim Đồi, kênh T12 và thoát nước vào trạm bơm tiêu như: Trạm bơm Trịnh Xá, trạm bơm Kim Đồi 1 và được bơm ra sông Ngũ Huyện Khê, sông Cầu.

+ Hệ thống thoát nước: Tuân thủ theo QCVN 07-2:2023/BXD Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình thoát nước.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Phân khu 12 nằm trong phân vùng cấp nước số 2 theo định hướng của quy hoạch chung. Nguồn cấp nước được đầu nối với mạng lưới cấp nước của nhà máy nước Tri Phương, nhà máy nước Từ Sơn, nhà máy nước thị trấn Lim.

- Mạng cấp nước thiết kế mạch vòng kết hợp cụt. Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa được bố trí tại các ngã ba, ngã tư để thuận tiện cho việc phòng cháy chữa cháy với khoảng cách không quá 150m/hạng.

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 17.500m³/ngđ (không bao gồm cấp nước trong các khu, cụm công nghiệp). Nước chữa cháy tính cho 2 đám cháy đồng thời trong 3h liên tục, chỉ tiêu 1 đám cháy là 35l/s.

- Hệ thống cấp nước: Tuân thủ theo QCVN 07-1:2023/BXD Quy chuẩn

quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật-Công trình cấp nước.

d) Quy hoạch cấp điện, năng lượng:

Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện được cấp bởi các trạm biến áp: (1) Trạm biến áp 110kV Võ Cường (hiện có) công suất 2x63MVA, (2) Trạm biến áp 110kV Tiên Du (hiện có) dự kiến công suất 2x63MVA, (3) Trạm biến áp 110kV Tiên Sơn (hiện có) dự kiến công suất 2x63MVA.

- Tổng công suất cấp điện phân khu số 12 khoảng: 102,0 MVA.

- Tuyến điện cao thế 110/220kV hiện tại sẽ đi nổi trong hành lang an toàn, hạ ngầm khi đủ điều kiện cho phép. Trên cơ sở nguồn cấp từ các trạm 110kV, thiết kế định hướng các tuyến cáp trục và nhánh 22kV đi ngầm theo các tuyến đường quy hoạch.

- Trạm biến áp 22/0,4kV:

+ Các trạm biến áp 22/0,4kV hiện có sẽ được tiếp tục sử dụng và cải tạo nâng cấp công suất trạm. Về lâu dài, các trạm biến áp nằm trong phạm vi cải tạo, mở đường hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng đất sẽ được di chuyển, dỡ bỏ thay thế cho phù hợp.

+ Bố trí các trạm lưới 22/0,4kV theo nhu cầu của từng khu vực, đảm bảo công suất. Quy mô, vị trí các trạm biến áp được tính toán cụ thể trong các giai đoạn sau.

+ Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng sẽ được thực hiện theo các quyết định của cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Chiếu sáng giao thông đô thị: Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng được cấp điện từ các trạm biến áp công cộng hoặc khu vực. Cấp điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm, hướng tuyến, vị trí cụ thể được xác định trong các giai đoạn sau và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Hệ thống cấp điện và chiếu sáng tuân thủ theo QCVN 07-5:2023/BXD Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp điện và QCVN 07-7:2023/BXD Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật-Công trình chiếu sáng.

Hệ thống cấp năng lượng khác:

- Bố trí quỹ đất cửa hàng xăng dầu cố định theo nhu cầu của đô thị. Cửa hàng xăng dầu quy hoạch mới phải đảm bảo thuận tiện và an toàn với hệ thống giao thông. Cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới phải tuân thủ QCVN 07-6:2023/BXD, QCVN 01:2020/BCT và đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Hệ thống trạm sạc điện: 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, trạm dừng nghỉ, bãi đỗ xe của các trung tâm thương mại, công cộng, chung cư,... 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:

- Hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải được bố trí thu gom qua hệ thống cống thoát vào trạm xử lý chung của khu, trên mạng lưới bố trí hệ thống trạm bơm tăng áp.

- Nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đạt tiêu chuẩn được xả vào hệ thống cống thoát nước thải chung.

- Khu vực thoát về Nhà máy xử lý nước thải Tiên Du 1 giai đoạn 01 đã đầu tư công suất khoảng 15.000m³/ngđ; Đến năm 2045 cần phải đầu tư công suất khoảng 30.000m³/ngđ để xử lý nước thải cho khu vực phía Nam đường cao tốc Hà Nội - Bắc Ninh - Hạ Long.

- Tổng lượng nước thải phát sinh của phân khu khoảng 17.500m³/ngđ.

- Nước thải các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp, nước thải y tế, các chất thải độc hại khác phải được thu gom và xử lý riêng theo quy định.

- Hệ thống thoát nước: Tuân thủ theo QCVN 07-2:2023/BXD Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước.

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

- Rác thải sinh hoạt phải phân loại tại nguồn trước khi đưa về khu xử lý.

- Toàn bộ khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh hàng ngày trên địa bàn sẽ được thu gom, vận chuyển về nhà máy xử lý chất thải rắn sinh hoạt tại xã Tam Đa, huyện Yên Phong để xử lý.

- Rác thải công nghiệp, y tế, tác thải độc hại phải được thu gom vận chuyển riêng theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Tổng lượng rác thải phát sinh 88,452 T/ngđ.

- Chất thải rắn, vệ sinh môi trường tuân thủ theo QCVN 07-9:2016/BXD Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình công trình quản lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng.

h) Quy hoạch nghĩa trang:

- Các khu vực đang sử dụng các nghĩa trang hiện có trong phạm vi đô thị đến khi hết diện tích sử dụng thì đóng cửa, trồng cây xanh, cải tạo thành nghĩa trang công viên. Chuyển đổi sử dụng đất thành đất không gian xanh cho đô thị trước năm 2025. Đồng thời sử dụng các nghĩa trang tập trung mới theo quy hoạch.

- Từng bước chấm dứt hung táng tại khu vực đô thị trung tâm. Tất cả các nghĩa trang trong khu vực trung tâm chỉ có hình thức cát táng hoặc chôn, lưu giữ tro cốt sau hỏa táng.

- Các nghĩa trang tập trung phải có hệ thống hạ tầng đồng bộ, đặc biệt là hạ tầng xử lý chất thải. Các ngôi mộ phải tuân thủ đúng các quy định về diện tích sử dụng.

- Hệ thống: Tuân thủ theo QCVN 07-10:2023/BXD Quy chuẩn quốc gia các

công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình nghĩa trang.

i) Quy hoạch không gian ngầm

- Quy định chung: Ở bước quy hoạch phân khu thể hiện các khu vực, không gian ngầm có ý nghĩa quan trọng. Tại các dự án riêng lẻ, khuyến khích ngầm hóa nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn, an toàn cho công trình và các khu vực liền kề, được tính toán và thể hiện ở bước lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng.

- 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.

+ Khuyến khích xây dựng từ 1÷3 tầng hầm tại các công trình cao tầng nhằm giảm tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Công trình giao thông ngầm:

+ Các loại hình giao thông ngầm dự kiến nghiên cứu bao gồm: Hầm 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.

+ Bố trí hầm ngầm dành cho người đi bộ tại các nút giao thông chính có mật độ xây dựng cao, đường đi bộ qua đường giao cắt cùng mức hoặc cầu vượt với đường xe cơ giới, 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 cần bố trí một số lối đi bộ ngầm kết nối 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 tuynen ngầm tại một số trục chính có lộ giới lớn để đi chung cơ sở hạ tầng đô thị.

+ Quy hoạch, thiết kế hợp lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật vào các tuynel, hào kỹ thuật ngầm 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) Danh mục ưu tiên đầu tư:

Ưu tiên đầu tư xây dựng các công trình khung hạ tầng kỹ thuật nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển khu đô thị cũng như đảm bảo kết nối với các khu vực lân cận.

Các công trình hạ tầng xã hội nhằm đảm bảo phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương cũng như vấn đề an sinh xã hội cho người dân.

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

b) Nguồn lực thực hiện

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

- Khai thác tốt 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 định hướng quy hoạch.

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

- Hạ tầng kỹ thuật Khu đào tạo nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ tỉnh Bắc Ninh.

- 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: Công trình y tế, trung tâm văn hóa - thể thao, sân luyện tập.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật.

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, bàn 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, Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị Bắc Ninh phối hợp với các Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Bắc Ninh, UBND huyện Tiên Du và các đơn vị có liên quan triển khai các bước tiếp theo đảm bảo các quy định của pháp luật; Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị Bắc Ninh phối hợp với UBND thành phố Bắc Ninh, UBND huyện Tiên Du, UBND các phường, xã, thị trấn: Nội Duệ, Liên Bảo, Lim, Võ Cường 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; Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị Bắc Ninh; UBND thành phố Bắc Ninh, UBND huyện Tiên Du, UBND các phường, xã, thị trấn: Nội Duệ, Liên Bảo, Lim, Võ Cường và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thực hiện./

Nơi nhận:

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

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



Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh
25-07-2024 11:17:52 +07:00

Đào Quang Khải

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ TIÊN DU**

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

Số: 304 /UBND-KT
V/v cung cấp thông tin quy hoạch lô đất

Tiên Du, ngày 10 tháng 9 năm 2025

Kính gửi: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi
nhánh Tiên Du Bắc Ninh II

Căn cứ giấy đề nghị cung cấp thông tin quy hoạch của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Tiên Du Bắc Ninh II ngày 28/7/2025 về việc đề nghị cung cấp thông tin quy hoạch thửa đất số 109, tờ bản đồ số 28, diện tích 3500,0 m²; Địa chỉ số 17 đường Lý thường Kiệt xã Tiên Du tỉnh Bắc Ninh.

Sau khi đối chiếu với quy hoạch phân khu của UBND huyện Tiên Du (cũ), UBND xã có ý kiến như sau:

Thửa đất số 109, tờ bản đồ số 28, diện tích 3500,0 m²; Địa chỉ số 17 đường Lý thường Kiệt xã Tiên Du tỉnh Bắc Ninh thuộc quy hoạch phân khu số 12 tỷ lệ 1/2000; Mục đích: Đất dịch vụ; Định mức xây dựng 40%; Số tầng xây dựng: 15 tầng

Theo kế hoạch sử dụng đất 2021-2030 là đất xây dựng trụ sở.

Ủy ban nhân dân xã Tiên Du thông tin cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Tiên Du Bắc Ninh II được biết./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu VT, KT.

**TM.UBND XÃ TIÊN DU
KT CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Bá Ngọc

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt dự toán và kế hoạch lựa chọn nhà thầu các gói thầu:

“Tur vản lập Báo cáo nghiên cứu khả thi”;

“Tur vản thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi”;

“Tur vản lập quy hoạch tổng mặt bằng”

Dự án: Trụ sở Agribank Chi nhánh Tiên Du Bắc Ninh II.

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023; Luật số 90/2025/QH15 ngày 26/5/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về Quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 về quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch Đô thị và Nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021;

Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành định mức xây dựng; Thông tư 08/2025/TT-BXD ngày 30/5/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về ban

hành định mức, phương pháp lập và Quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch Đô thị và Nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 79/2025/TT-BTC ngày 04/8/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc cung cấp, đăng tải thông tin về lựa chọn nhà thầu và mẫu hồ sơ đấu thầu trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ Quy chế số 1399/QC-HĐTV-QLĐT ngày 02/12/2024 của Hội đồng thành viên Agribank ban hành Quy chế Quản lý đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quy định số 4277/QyĐ-NHNo-QLĐT ngày 17/12/2024 của Tổng Giám đốc Agribank về ban hành Quy định Quản lý đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quy định số 341/QyĐ-HĐTV-TCNS ngày 08/6/2022 của Hội đồng thành viên Agribank về chức năng, nhiệm vụ của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực (Ban QLDA);

Căn cứ Quyết định số 2628/QĐ-NHNo-TKTH ngày 14/7/2025 của Tổng Giám đốc Agribank về phân công công tác của Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc;

Căn cứ Văn bản số 8663/NHNo-QLĐT ngày 20/6/2025 của Tổng Giám đốc Agribank về việc thông báo Danh mục, kế hoạch vốn đầu tư xây dựng mới năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 2861/QĐ-NHNo-QLXD ngày 06/8/2025 của Tổng Giám đốc Agribank về thành lập Ban điều hành dự án (Ban ĐHDA) đầu tư xây dựng công trình Trụ sở Agribank Chi nhánh Tiên Du Bắc Ninh II;

Căn cứ Quyết định số 3382/QĐ-NHNo-QLXD ngày 29/9/2025 của Tổng Giám đốc Agribank về phê duyệt nhiệm vụ thiết kế xây dựng dự án Trụ sở Agribank Chi nhánh Tiên Du Bắc Ninh II;

Xét Tờ trình số 90/TTr-QLXD-ĐHDA ngày 01/10/2025 của Ban ĐHDA Trụ sở Agribank Chi nhánh Tiên Du Bắc Ninh II về việc đề nghị phê duyệt dự toán và kế hoạch lựa chọn nhà thầu các gói thầu: “*Tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi*”, “*Tư vấn thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi*”, “*Tư vấn lập quy hoạch tổng mặt bằng*” dự án Trụ sở Agribank Chi nhánh Tiên Du Bắc Ninh II, kèm theo hồ sơ chi tiết;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 113/QLXD-BCTĐ ngày 01/10/2025 của Tổ thẩm định – Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực;

Theo đề nghị của Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực tại Tờ trình số 1726/TTr-QLXD-QLKT ngày 01/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt dự toán chi phí lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi, lập quy hoạch tổng mặt bằng dự án Trụ sở Agribank Chi nhánh Tiên Du Bắc Ninh II với giá trị là: **542.757.700 đồng** (Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi hai triệu, bảy trăm năm mươi bảy nghìn, bảy trăm đồng./.) (Đã bao gồm VAT 10%). Trong đó:

Đơn vị: đồng

STT	Hạng mục chi phí	Giá trị
1	Lập Báo cáo nghiên cứu khả thi	288.258.000
2	Thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi	52.869.700
3	Lập quy hoạch tổng mặt bằng	201.630.000
	TỔNG CỘNG	542.757.700

Điều 2. Phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu các gói thầu “Tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi”, “Tư vấn thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi”, “Tư vấn lập quy hoạch tổng mặt bằng” (Chi tiết tại Phụ lục đính kèm).

Điều 3. Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực, Giám đốc Ban điều hành dự án Trụ sở Agribank Chi nhánh Tiên Du Bắc Ninh II có trách nhiệm tổ chức thực hiện các bước tiếp theo của quá trình đầu tư xây dựng công trình theo đúng quy định quản lý đầu tư xây dựng của Nhà nước và của Agribank.

Điều 4. Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực, Giám đốc Ban điều hành dự án Trụ sở Agribank Chi nhánh Tiên Du Bắc Ninh II, Trưởng Ban Tài chính Kế toán chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 4 và loffice (để th/h);
- Tổng Giám đốc (để b/c);
- Phó TGD phụ trách QLXD loffice;
- Ban Kiểm soát;
- Lưu VP, TKTH loffice, QLXD.

CHỦ ĐẦU TƯ
KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Chí Thành

PHỤ LỤC:
KẾ HOẠCH LỰA CHỌN NHÀ THẦU

(Kèm theo Quyết định số: 3462 /QĐ-NHNĐ-QLĐ ngày 02 / 10 /2025 của Tổng Giám đốc Agribank)

STT	Tên chủ đầu tư	Tên gói thầu		Giá gói thầu (đồng)	Nguồn vốn	Hình thức lựa chọn nhà thầu	Phương thức lựa chọn nhà thầu	Thời gian tổ chức lựa chọn nhà thầu	Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà thầu	Loại hợp đồng	Thời gian thực hiện gói thầu	Tùy chọn mua thêm
		Tên gói thầu	Tóm tắt công việc chính của gói thầu									
1	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	Tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	288.258.000	Vốn nhà nước ngoài đầu tư công dành cho đầu tư xây dựng cơ bản và mua sắm tài sản cố định của Agribank	Chỉ định thầu rút gọn		10 ngày	Quý IV/2025	Trọn gói	30 ngày	Không áp dụng
2		Tư vấn thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi	Thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi	52.869.700								
3		Tư vấn lập quy hoạch tổng mặt bằng	Tư vấn lập quy hoạch tổng mặt bằng	201.630.000								

