

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC NINH**

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

Số: 119 /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 05 tháng 4 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu cảng cạn và dịch vụ logistics tại phường Phong Khê, thành phố Bắc Ninh và xã Đông Phong, huyện Yên Phong**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50 năm 2014;*

*Căn cứ Luật số 62 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Luật Quy hoạch đô thị số 30 năm 2009; Luật số 35 năm 2018 sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 38/2017/NĐ-CP ngày 04/4/2017 của Chính phủ về đầu tư xây dựng, quản lý và khai thác cảng cạn;*

*Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: Số 1369/QĐ-TTg ngày 17/10/2018 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bắc Ninh đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; số 1560/QĐ-TTg ngày 10/9/2015 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến 2030 tầm nhìn 2050; số 1012/QĐ-TTg ngày 03/7/2015 về việc phê duyệt quy hoạch phát triển hệ thống trung tâm logistics trên địa bàn cả nước đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 về việc phê duyệt kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng;*

*Căn cứ Quyết định số 1201/QĐ-BGTVT ngày 11/06/2018 của Bộ Giao thông vận tải về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết phát triển hệ thống cảng cạn Việt Nam giai đoạn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;*

*Căn cứ văn bản số 6472/BGTVT-KCHT ngày 03/7/2020 của Bộ Giao thông vận tải về việc đấu nối đường vào Khu cảng cạn và dịch vụ logistics tại phường Phong Khê, thành phố Bắc Ninh và xã Đông Phong, huyện Yên Phong tỉnh Bắc Ninh với QL18 tại Km27+586;*

*Căn cứ Kết luận số 96-KL/TU ngày 26/3/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Đồ án QHCT khu cảng cạn và dịch vụ Logistics tại phường Phong Khê, thành phố Bắc Ninh và xã Đông Phong, huyện Yên Phong;*

*Xét đề nghị của Ban quản lý khu vực phát triển đô thị tại tờ trình số 978/TTr-BĐT ngày 31/12/2020; Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 64/BCTĐ-SXD ngày 22/3/2020.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu cảng cạn và dịch vụ logistics tại phường Phong Khê, thành phố Bắc Ninh và xã Đông Phong, huyện

Yên Phong với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch

a) Vị trí, ranh giới lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa phận phường Phong Khê, thành phố Bắc Ninh và xã Đông Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh, có ranh giới như sau: Phía bắc giáp điểm dân cư nông thôn Đông Xá, xã Đông Phong, huyện Yên Phong và Trung tâm huấn luyện chó nghiệp vụ - Cục Hải quan; phía nam giáp đường Quốc lộ 18; phía đông giáp đường ĐT.295C theo quy hoạch; phía tây giáp Khu nhà ở và dịch vụ cho cán bộ, công nhân viên KCN Yên Phong.

b) Quy mô quy hoạch: Khoảng 94,53ha, trong đó diện tích Khu cảng cạn và dịch vụ logistics khoảng 87,12ha; diện tích khu nghĩa trang hiện trạng khoảng 2,66ha; diện tích đường giao thông đối ngoại (đường gom ĐT.295C và đường gom QL.18) khoảng 4,75 ha.

2. Mục tiêu, tính chất quy hoạch

- Cụ thể hóa nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bắc Ninh đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch chi tiết phát triển hệ thống cảng cạn Việt Nam giai đoạn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 đã được phê duyệt.

- Phát triển dịch vụ vận tải nội địa, giao nhận vận tải, dịch vụ logistics và cảng cạn hiện đại, đầy đủ các chức năng theo quy định của pháp luật.

- Làm cơ sở thu hút đầu tư, triển khai dự án đầu tư xây dựng.

3. Phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Phân khu chức năng

Phân khu chức năng trong khu quy hoạch bao gồm: Khu hành chính, dịch vụ; khu cảng cạn; khu Logistics; khu cây xanh; bãi đỗ xe tập trung và đường giao thông. Chức năng, kết cấu hạ tầng và các dịch vụ tại cảng cạn đảm bảo theo quy định tại Điều 6, Điều 8 và Điều 9, Nghị định số 38/2017/NĐ-CP ngày 04/4/2017 của Chính phủ về đầu tư xây dựng, quản lý và khai thác cảng cạn.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Trục không gian chính: Tuyến đường trung tâm kết nối khu quy hoạch với QL.18 và ĐT.286 có mặt cắt điển hình 45m, bố trí dải cây xanh có chiều rộng 5m tạo cảnh quan cho trục đường.

- Tại khu vực nút giao QL.18 và ĐT.295C và dọc QL.18 bố trí các công trình hành chính, dịch vụ có chiều cao tối đa 9 tầng được thiết kế hợp khối, kiến trúc hiện đại và khu cây xanh cảnh quan để tận dụng lợi thế về điểm nhìn không gian kiến trúc cảnh quan tạo điểm nhấn cho khu quy hoạch.

- Hệ thống kho, bãi cảng cạn và trung tâm dịch vụ logistics được xây dựng tập trung thành cụm, có các kho hàng, các khu đỗ xe dành cho xe chở hàng. Đây là khu chức năng chính của khu logistics, phục vụ việc lưu trữ, trung chuyển và phân phối hàng hóa.

- Tổ chức không gian cây xanh xung quanh đảm bảo cảnh quan, môi trường; tổ chức bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo thuận tiện khi sử dụng.

- Khoanh vùng nghĩa trang hiện tại, cải tạo, trồng cây xanh.

4. Quy hoạch sử dụng đất  
Bảng cơ cấu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD tối đa(%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
			(m <sup>2</sup> )			
<b>A</b>	<b>Khu cảng cạn và dịch vụ Logistics</b>		<b>871.210,43</b>			
<b>1</b>	<b>Đất khu cảng cạn - ICD</b>		<b>182.621,40</b>			<b>20,96</b>
1.1	Đất kho bãi	KB1	44.986,95	60	3	
1.2	Đất bãi	B1	114.141,65	-	-	
1.3	Đất hành chính	HC2	2.887,06	50	4	
1.4	Đất trụ sở cơ quan Hải quan	HQ	2.530,25	40	4	
1.5	Đất đường giao thông	GT2	11.121,38	-	-	
1.6	Đất bãi đỗ xe	BX	6.954,11	-	-	
-	Đất bãi đỗ xe	BX4	2.846,36	-	-	
-	Đất bãi đỗ xe	BX5	4.107,75	-	-	
<b>2</b>	<b>Đất khu dịch vụ Logistics</b>		<b>398.186,23</b>			<b>45,70</b>
2.1	Đất kho bãi		370.049,80	60	3	
2.2	Đất bãi	B2	28.136,43	-	-	
<b>3</b>	<b>Đất hành chính, dịch vụ</b>		<b>48.281,50</b>			<b>5,54</b>
3.1	Đất dịch vụ (khách sạn, thương mại, văn phòng)	DV	36.190,41	50	9	
3.2	Đất hành chính	HC1	12.091,09	50	6	
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>100.545,90</b>			<b>11,54</b>
<b>5</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>HT</b>	<b>8.620,56</b>	<b>60</b>	<b>-</b>	<b>0,99</b>
5.1	Xử lý nước thải + khu tập kết chất thải rắn	HT1	5.776,45	60	-	
5.2	Cấp điện + cấp nước	HT2	2.844,11	60	-	
<b>6</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>132.954,84</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15,26</b>
6.1	Đất giao thông	GT1	120.538,26	-	-	
6.2	Đất bãi đỗ xe	BX	12.416,58	-	-	
<b>B</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại và nghĩa trang</b>		<b>74.133,09</b>			
<b>1</b>	<b>Đất nghĩa trang (địa phương thực hiện)</b>		<b>26.622,02</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>2</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>		<b>47.511,07</b>			

5. Quy định quản lý: Được thẩm định và ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt quy hoạch.

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng

Các công trình đường ống, đường dây được ngầm trong các hệ thống cống cấp kỹ thuật, hào kỹ thuật.

### a) Quy hoạch cao độ nền, thoát nước mặt:

- Cao độ nền trung bình khoảng +5,5m, được thiết kế dựa vào cao độ hiện trạng của khu dân cư lân cận, cao độ hiện trạng các tuyến đường ĐT.286 và Quốc lộ 18, hướng san nền thấp dần từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây.

- Hướng thoát nước từ Đông sang Tây, nước được thu gom bằng hệ thống cống, rãnh thoát nước sau đó thoát ra kênh thủy lợi V5 ở phía Tây khu quy hoạch.

### b) Quy hoạch giao thông:

Mạng lưới giao thông gồm các tuyến đường đối ngoại, đường nội bộ có các mặt cắt ngang điển hình như sau:

#### - Giao thông đối ngoại:

+ Quốc lộ 18 (Đoạn cao tốc Nội Bài – Bắc Ninh – Hạ Long) theo quy hoạch đoạn qua tỉnh Bắc Ninh có chiều rộng khoảng 100m, có bố trí đường gom có lòng đường rộng 7,5, và vỉa hè rộng 9,0m.

+ Đường tỉnh ĐT.295C đoạn đi qua khu cảng và dịch vụ logistics có chiều rộng khoảng 61,0m, có bố trí đường gom có lòng đường rộng 7,5m và vỉa hè rộng 6,0m.

- Giao thông nội bộ: Bao gồm các tuyến đường nội bộ trong khu cảng cạn (kết hợp với khu vực sân bãi để container) và các tuyến đường trong khu trung tâm dịch vụ logistic, có các loại mặt cắt ngang điển hình như sau:

+ Tuyến đường trục kết nối từ QL.18 có mặt cắt ngang điển hình (1-1) rộng 45,0m = 2x5m (hè đường) + 2x15m (lòng đường) + 5m (dải phân cách giữa), đoạn giáp với QL.18 có mặt cắt ngang điển hình (1'-1') rộng 52,4m = 2x5m (hè đường) + 2x18,7m (lòng đường) + 5m (dải phân cách giữa), trong đó bố trí hệ thống kiểm soát ra vào cảng phù hợp theo công năng sử dụng;

+ Mặt cắt 2-2 rộng 29,0m = 2x5m (hè đường) + 2x7,5m (lòng đường) + 4m (dải phân cách giữa);

+ Mặt cắt 3-3 rộng 17,25m = 2x3m (hè đường) + 11,25m (lòng đường);

+ Mặt cắt 4-4 rộng 16,25m = 2m (hè đường) + 11,25m (lòng đường) + 3m (hè đường);

+ Mặt cắt 4'- 4' (đoạn giáp với điểm dân cư nông thôn Đông Xá, xã Đông Phong) gồm 2 làn đường rộng 36,5m = làn 1 trong ranh giới quy hoạch cảng (13,5m = 7,5m + 2x3m) + 10m (phần phân cách giữa 2 khu vực) + làn 2 ghép nối với đường nội bộ của điểm dân cư nông thôn Đông Xá (rộng 14m = 7m + 2x3,5m);

+ Mặt cắt 5-5 rộng 20,0m = 14m (lòng đường) + 2x3m (hè đường).

### c) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho khu cảng cạn và dịch vụ logistics được lấy từ lưới điện trung thế 22KV hiện trạng đi qua phạm vi của đồ án.

- Hoàn trả các tuyến đường điện trung thế hiện trạng dọc hè các tuyến đường giao thông đảm bảo cấp điện cho nhân dân khu vực.

- Điện chiếu sáng: Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng lấy từ tủ điện tổng của trạm biến áp khu hành chính – dịch vụ, hạ tầng; cáp điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ tuyến ống cấp nước trên đường ĐT.286.

- Mạng lưới cấp nước: Mạng lưới cấp nước bằng các đường ống đường kính D50÷D160mm; mạng lưới được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt và trên đó bố trí hệ thống trụ cứu hỏa với đường kính cấp nước chữa cháy tối đa 120m.

e) Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Toàn bộ nước thải được thu gom qua hệ thống đường ống thoát nước và chuyển về trạm xử lý nước thải tập trung của dự án.

- Trạm xử lý nước thải đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật, bao quanh là hệ thống cây xanh cách ly đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật.

- Toàn bộ nước thải sau khi đã được xử lý tại trạm xử lý, đảm bảo yêu cầu chất lượng đạt cột A Quy chuẩn Quốc gia đối với nước thải sinh hoạt QCVN14-2008/BTNMT rồi xả vào mạng lưới thoát nước mưa.

- Chất thải rắn: Gồm chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn công nghiệp được thu gom và sau đó được vận chuyển tới bãi tập kết, phân loại và xử lý đảm bảo môi trường.

f) Thông tin liên lạc, công cấp kỹ thuật: Bố trí hệ thống trạm BTS, công cấp kỹ thuật để đi ngầm hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc và các tuyến đường dây trong tương lai.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014, Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường và các quy định khác có liên quan.

## 7. Hồ sơ sản phẩm và chi phí lập quy hoạch

Hồ sơ sản phẩm đề án và quy cách thể hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Chi phí lập quy hoạch thực hiện 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.

**Điều 2.** Ban quản lý khu vực phát triển đô thị phối hợp với UBND thành phố Bắc Ninh, UBND huyện Yên Phong tổ chức công bố công khai quy hoạch; cấm mốc giới quy hoạch ngoài thực địa theo đề án được phê duyệt theo quy định pháp luật

**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, Giao thông vận tải, Công thương; Cục Hải quan Bắc Ninh; Ban quản lý các KCN Bắc Ninh; Ban Quản lý khu vực

phát triển đô thị Bắc Ninh; UBND thành phố Bắc Ninh; UBND huyện Yên Phong; UBND phường Phong Khê; UBND xã Đông Phong và các tổ chức, cơ quan 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 (b/c);
- TT Thành ủy, TT HĐND thành phố Bắc Ninh;
- TTTU, TT HĐND huyện Yên Phong;
- Văn phòng UBND tỉnh: XDCB, TNMT, KTTH, LĐVP
- Lưu VT, XDCB.

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



**Đào Quang Khải**

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC NINH



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

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT  
KHU CẢNG CẠM VÀ DỊCH VỤ LOGISTICS TẠI PHƯỜNG PHONG KHÊ,  
THÀNH PHỐ BẮC NINH VÀ XÃ ĐÔNG PHONG, HUYỆN YÊN PHONG**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 119/QĐ-UBND  
Ngày 05/4/2021 của UBND tỉnh Bắc Ninh)*

## CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

### **Điều 1.** Phạm vi áp dụng

1. Quy định quản lý quy định việc sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc, bảo vệ môi trường và khai thác sử dụng các công trình theo quy hoạch được phê duyệt.

2. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được UBND tỉnh Bắc Ninh quyết định trên cơ sở đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt.

3. Ngoài những quy định tại Quy định này, việc tổ chức quản lý và xây dựng trong khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật hiện hành.

### **Điều 2.** Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch

- Vị trí, ranh giới lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa phận phường Phong Khê, thành phố Bắc Ninh và xã Đông Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh, có ranh giới như sau: Phía bắc giáp điểm dân cư nông thôn thôn Đông Xá, xã Đông Phong, huyện Yên Phong và Trung tâm huấn luyện chó nghiệp vụ - Cục Hải quan; phía nam giáp đường Quốc lộ 18; phía đông giáp đường ĐT.295C theo quy hoạch; phía tây giáp Khu nhà ở và dịch vụ cho cán bộ, công nhân viên KCN Yên Phong.

- Quy mô quy hoạch: Khoảng 94,53ha, trong đó diện tích Khu cảng cạn và dịch vụ logistics khoảng 87,12ha; diện tích khu nghỉ trang khoảng 2,66ha (thực hiện theo dự án riêng); diện tích đường giao thông đối ngoại (đường gom ĐT.295C và đường gom QL.18) khoảng 4,75 ha.

## CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 3.** Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô đất.

I. Khu cảng cạn - ICD.

1. Ô đất xây dựng công trình hành chính, hải quan ký hiệu HC2, HQ.

- Vị trí, ranh giới, quy mô:

+ Vị trí, ranh giới: Bố trí tại khu vực đầu lối vào cảng ICD.

+ Quy mô: Diện tích khu đất HQ khoảng 0,25ha; diện tích khu đất HC2 khoảng 0,288 ha.

- Mật độ xây dựng: Yêu cầu đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD, đồng thời khống chế tối đa 40%-50%

- Chiều cao công trình: Tối đa 15,6 m (4 tầng).

- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 2,0 lần.

- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa +0,9m.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, hợp khối.



## 2. Ô đất xây dựng công trình kho bãi ký hiệu KB1.

- Quy mô diện tích: Khoảng 4,498ha.
- Mật độ xây dựng: Yêu cầu đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD đồng thời không chế tối đa 60%.
- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa +0,30m (trừ trường hợp phải bố trí để phù hợp với công nghệ).
- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, hợp khối.

## 3. Ô đất bãi container ký hiệu B1.

- Quy mô diện tích: Khoảng 11,41ha.

## 4. Ô đất xây dựng bãi đỗ xe ký hiệu BX.

- Gồm 02 bãi đỗ xe kí hiệu: BX4; BX5.
- + Bãi đỗ xe BX4 nằm giữa khu CX5, khu đất HQ và khu đất KB1 có diện tích khoảng 0,28 ha phục vụ cho công nhân và khách hàng làm việc.
- + Bãi đỗ xe BX5 tại vị trí đầu vào khu cảng ICD, có diện tích khoảng 0,41 ha, phục vụ bãi đỗ xe container.
- Được phép xây dựng công trình phục vụ đỗ xe:
  - + Mật độ xây dựng: Tối đa 5%.
  - + Chiều cao công trình: Tối đa 2 tầng
  - + Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa 0,3m, sân bãi đỗ xe đảm bảo độ dốc thoát nước tối thiểu  $i=0,5\%$ , cao độ mép bãi đỗ xe tối thiểu bằng cao độ mép trong hè đường.
  - + Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu nhà ở và khu vực xung quanh.

## II. Khu dịch vụ logistics.

### 1. Ô đất xây dựng công trình kho bãi, bãi ký hiệu KB2; KB3; KB4; KB5.

- Quy mô diện tích: Khoảng 37ha
- Mật độ xây dựng: Yêu cầu đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD đồng thời không chế tối đa 60%.
- Chiều cao công trình: Tối thiểu 3,9m; tối đa 11,7m.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,8 lần.
- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa +0,30m (trừ trường hợp phải bố trí để phù hợp với công nghệ).
- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, hợp khối.

### 2. Ô đất bãi container ký hiệu B2.

- Quy mô diện tích: Khoảng 2,81ha.

## III. Khu hành chính, dịch vụ.

### Ô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ ký hiệu HC1, DV.

- Vị trí, ranh giới, quy mô:
  - + Vị trí, ranh giới: Tại phía Nam của khu quy hoạch, tiếp giáp với đường trục chính nối từ Quốc lộ 18 đi vào Cảng ICD và dịch vụ Logistics, khu vực nút giao

QL.18 với ĐT.295C và một phần đất dịch vụ nằm tiếp giáp với đất hạ tầng HT1.

+ Quy mô: Diện tích khoảng 4,83 ha trong đó đất HC1 khoảng 1,21ha; đất dịch vụ DV khoảng 3,62ha.

- Mật độ xây dựng: Yêu cầu đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD, đồng thời khống chế tối đa 50%

- Chiều cao công trình: Công trình hành chính cao tối đa 24 m (6 tầng); công trình dịch vụ cao tối đa 36m (9 tầng).

- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 3,0 lần.

- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa +0,9m (trừ trường hợp bố trí tầng hầm hoặc tầng bán hầm).

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, hợp khối là điểm nhấn cho khu cảng ICD và dịch vụ logistics.

### III. Khu đất cây xanh

Ô đất xây dựng khu cây xanh bao gồm cây xanh cách ly và cây xanh tập trung với tổng diện tích khoảng 10,05ha.

1. Khu cây xanh có ký hiệu CX1; CX2 tiếp giáp với đường gom Quốc lộ 18: Đây là khu cây xanh tập trung tạo điểm nhấn về cảnh quan cho khu quy hoạch. Được phép bố trí, các công trình kiến trúc nhỏ như đài phun nước, chòi nghỉ chân...

- Mật độ xây dựng: Tối đa 5%.

- Chiều cao công trình kiến trúc: 1 tầng.

- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa +0,45m.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu dịch vụ logistics và khu vực xung quanh.

2. Khu cây xanh ký hiệu CX-5 có vị trí tiếp giáp dân cư nông thôn Đông Xá, xã Đông Phong, huyện Yên Phong và CX-6 có vị trí tiếp giáp với khu nhà ở và dịch vụ cho cán bộ, công nhân viên KCN Yên Phong: Đây là hệ thống cây xanh cách ly dự án để che chắn giảm thiểu tiếng ồn đồng thời tạo cảnh quan cho khu Cảng ICD.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu Cảng ICD và khu vực xung quanh.

- Yêu cầu về cây xanh: Chủ yếu trồng các loại cây bóng mát tầng cao, cây lấy gỗ kết hợp với thảm cỏ, cây bụi tầng thấp.

3. Khu cây xanh có ký hiệu CX4, CX7, CX8 tiếp giáp Khu nhà ở và dịch vụ cho cán bộ, công nhân viên KCN Yên Phong: Đây là khu cây xanh cách ly để che chắn giảm thiểu tiếng ồn đồng thời các hệ thống cây xanh trong khu vực tạo cảnh quan cho khu dịch vụ logistics.

### IV. Khu đất xây dựng bãi đỗ xe

Ô đất xây dựng bãi đỗ xe ký hiệu BX.

- Gồm 03 bãi đỗ xe ký hiệu: BX1; BX2; BX3 khoảng 1,24ha.

+ Bãi đỗ xe BX1 nằm giữa khu đất DV và khu đất CX1 có quy mô khoảng 0,67 ha phục vụ cho công nhân và khách hàng đến làm việc.

+ Bãi đỗ xe BX2 nằm giữa khu đất HC1 và khu đất CX2 có quy mô khoảng

0,18 ha phục vụ cho công nhân và khách hàng đến làm việc.

+ Bãi đỗ xe BX3 nằm giữa khu đất nghĩa trang và khu đất HT2 có quy mô khoảng 0,39 ha phục vụ cho công nhân và khách hàng đến làm việc.

- Được phép xây dựng công trình phục vụ đỗ xe:

+ Mật độ xây dựng: Tối đa 5%.

+ Chiều cao công trình: Tối đa 2 tầng.

+ Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa 0,45m, sân bãi đỗ xe đảm bảo độ dốc thoát nước tối thiểu  $i=0,5\%$ , cao độ mép bãi đỗ xe tối thiểu bằng cao độ mép trong hè đường.

+ Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu nhà ở và khu vực xung quanh.

#### V. Khu đất hạ tầng kỹ thuật

1. Ô đất HT1, chức năng xây dựng trạm xử lý nước thải quy mô công suất khoảng 1.450m<sup>3</sup>/ng.đ. Nước thải sau xử lý đạt cột A-QCVN40:2011/BTNMT trước khi xả ra môi trường.

- Vị trí, ranh giới, quy mô:

+ Vị trí, ranh giới: Phía bắc giáp Trung tâm huấn luyện chó nghiệp vụ - Cục Hải quan, phía Nam giáp đường quy hoạch, phía Tây giáp khu đất dịch vụ, phía Đông giáp với kho bãi KB3.

+ Quy mô: Diện tích 0,58 ha.

- Mật độ xây dựng: Tối đa 60%

- Chiều cao công trình: Tối đa 03 tầng và theo dây truyền công nghệ của dự án.

- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa +0,45m.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu cảng ICD, dịch vụ Logistics và khu vực xung quanh.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ (không trồng cây cau vua)

2. Ô đất HT2, chức năng xây dựng trạm xử lý cấp nước sạch quy mô công suất khoảng 10.000 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Vị trí, ranh giới, quy mô:

+ Vị trí, ranh giới: Phía bắc, phía tây giáp đường quy hoạch, phía Nam giáp bãi đỗ xe BX3, phía Tây giáp khu đất cây xanh CX4 và đường tỉnh ĐT.295C.

+ Quy mô: Diện tích 0,28 ha.

- Mật độ xây dựng: Tối đa 60%

- Chiều cao công trình: Tối đa 03 tầng và theo dây truyền công nghệ của dự án.

- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa +0,45m.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của KCN và khu vực xung quanh.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ (không trồng cây cau vua).

**Điều 4.** Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các

yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực:

+ Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định giữa phần lộ đất xây dựng công trình và phần đất dành cho đường giao thông (bao gồm cả lòng đường và hè, rải phân cách).

+ Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

+ Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt, cụ thể như sau:

a) Tuyến đường Quốc lộ 18 (Đoạn cao tốc Nội Bài – Bắc Ninh – Hạ Long) theo quy hoạch đoạn qua khu cảng ICD và dịch vụ Logistics có chiều rộng khoảng 100m, có bố trí đường gom có lòng đường 7,5m và vỉa hè rộng 9,0m.

- Chỉ giới đường đỏ: Theo lộ giới đường.

- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 20,0m.

- Cao độ xây dựng hoàn thiện: Tim đường khoảng + 8.0m.

b) Tuyến đường tỉnh ĐT.295C đoạn đi qua khu cảng và dịch vụ logistics có chiều rộng khoảng 61,0m, có bố trí đường gom có lòng đường rộng 7,5m và vỉa hè rộng 6m;

- Chỉ giới đường đỏ: Theo lộ giới đường.

- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 20,0m.

- Cao độ xây dựng hoàn thiện: Tim đường khoảng +7.5m.

c) Các tuyến đường nội bộ khu cảng cạn và logistics:

Tuyến đường trực kết nối từ QL.18 có mặt cắt ngang điển hình (1-1) rộng 45,0m = 2x5m (hè đường) + 2x15m (lòng đường) + 5m (dải phân cách giữa), đoạn giáp với QL.18 có mặt cắt ngang điển hình (1'-1') rộng 52,4m = 2x5m (hè đường) + 2x18,7m (lòng đường) + 5m (dải phân cách giữa), trong đó bố trí hệ thống kiểm soát ra vào cảng phù hợp theo công năng sử dụng;

+ Mặt cắt 2-2 rộng 29,0m = 2x5m (hè đường) + 2x7,5m (lòng đường) + 4m (dải phân cách giữa);

+ Mặt cắt 3-3 rộng 17,25m = 2x3m (hè đường) + 11,25m (lòng đường);

+ Mặt cắt 4-4 rộng 16,25m = 2 (hè đường) + 11,25m (lòng đường) + 3 (hè đường);

+ Mặt cắt 4'- 4' (đoạn giáp với điểm dân cư nông thôn Đông Xá, xã Đông Phong) gồm 2 làn đường rộng 36,5m = làn 1 trong ranh giới quy hoạch cảng (13,5m = 7,5m + 2x3m) + 10m (phần phân cách giữa 2 khu vực) + làn 2 ghép nối với đường nội bộ của điểm dân cư nông thôn Đông Xá (rộng 14m = 7m + 2x3,5m);

+ Mặt cắt 5-5 rộng 20,0m = 14m (lòng đường) + 2x3m (hè đường).

- Chỉ giới đường đỏ: Theo lộ giới đường.

- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10,0m.

- Cao độ xây dựng hoàn thiện: Tim đường khoảng từ +5.6m đến 5.7m.

## 2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm cần thực hiện phù hợp với QCXD, TCVN... và các quy định hiện hành có liên quan.

**Điều 5.** Quy định đối với các trục không gian chính, các điểm nhấn của khu vực:

- Trục không gian chính: Tuyến đường trung tâm kết nối khu quy hoạch với QL.18 và ĐT.286 có mặt cắt điển hình 45m, bố trí dải cây xanh có chiều rộng 5m tạo cảnh quan cho trục đường.

- Kiến trúc công trình: Các công trình trong khu cảng cạn và trung tâm dịch vụ logistics theo kiến trúc hiện đại với chức năng công nghiệp. Công trình hành chính cao tối đa (6 tầng); công trình dịch vụ cao tối đa (9 tầng) được thiết kế hợp khối, kiến trúc hiện đại; công trình nhà kho có chiều cao từ tối đa 03 tầng.

- Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước đảm bảo cảnh quan, môi trường; tổ chức bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo thuận tiện khi sử dụng.

- Khoanh vùng nghĩa trang hiện tại, cải tạo, trồng cây xanh đảm bảo cảnh quan môi trường.

**Điều 6.** Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường.

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: San lấp các khu đất, đồi núi, hồ, ao, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này.

- Cần đảm bảo hành lang an toàn bảo vệ sông, kênh, rạch, theo đúng quy định pháp luật.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

- Phải có 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.

## CHƯƠNG III

### TỔ CHỨC THỰC HIỆN

**Điều 7.** Trách nhiệm, quyền hạn của nhà đầu tư:

#### 1. Trách nhiệm:

Thực hiện đầu tư xây dựng và quản lý khu cảng cạn và dịch vụ logistics theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Quản lý, giám sát các hoạt động đầu tư xây dựng của các nhà đầu tư thứ cấp, chịu trách nhiệm về chất lượng nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Lưu trữ và nộp lưu trữ hồ sơ quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật.

Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự thanh tra, kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. **Quyền hạn:** Quyết định việc thay đổi mẫu thiết kế kiến trúc các công trình trên cơ sở phải đảm bảo thống nhất về hình thức, ngôn ngữ thiết kế kiến trúc khu cảng cạn và dịch vụ logistics.

**Điều 8.** Trách nhiệm quản lý nhà nước của các cơ quan quản lý nhà nước:

1. **Sở Xây dựng:** Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật trong hoạt động đầu tư xây dựng khu cảng cạn và dịch vụ logistics thuộc thẩm quyền của Sở; quản lý, lưu trữ hồ sơ quy hoạch được phê duyệt.

2. **UBND thành phố Bắc Ninh, UBND huyện Yên Phong:** Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật trong hoạt động đầu tư xây dựng thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện theo phân cấp; cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân theo yêu cầu; quản lý, lưu trữ hồ sơ quy hoạch được phê duyệt; phối hợp với nhà đầu tư công bố, công khai, rà soát tình hình thực hiện, triển khai quy hoạch chi tiết theo thời hạn theo quy định (3 năm đối với quy hoạch chi tiết) để kịp thời báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, điều chỉnh các nội dung bất cập; xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo phân cấp.

3. **UBND phường Phong Khê và UBND xã Đông Phong:** Phối hợp với nhà đầu tư công bố, công khai quy hoạch được phê duyệt; vận động người dân, phối hợp với nhà đầu tư để triển khai thực hiện dự án; giám sát việc thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, kịp thời báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi phát hiện sai phạm.

**Điều 9.** Quy định này có hiệu lực theo Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu cảng cạn và dịch vụ logistics tại phường Phong Khê, thành phố Bắc Ninh và xã Đông Phong, huyện Yên Phong.

**Điều 10.** Các cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư xây dựng theo phân cấp và chủ đầu tư (nếu có) có trách nhiệm quản lý việc đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và Quy định quản lý, cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi được đề nghị; các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện tuân thủ đúng theo đồ án Quy hoạch chi tiết được phê duyệt và Quy định này.

**Điều 11.** Quy định quản lý được công bố công khai theo quy định để các cơ quan, tổ chức, cá nhân được biết và thực hiện./.