

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Số: 166 /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 13 tháng 5 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở công nhân và khu giao dịch,
xúc tiến thương mại tại xã Đông Thọ, huyện Yên Phong**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ các Luật của Quốc hội: Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch; Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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 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 của về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

Theo đề nghị của: UBND huyện Yên Phong tại tờ trình số 2028/TTr-UBND ngày 10/12/2020; Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 13/BCTĐ-SXD ngày 19/01/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở công nhân và khu giao dịch, xúc tiến thương mại xã Đông Thọ, huyện Yên Phong với những nội dung sau:

1. Phạm vi nghiên cứu, ranh giới, quy mô quy hoạch

a) Phạm vi nghiên cứu, ranh giới: Tại xã Đông Thọ, huyện Yên Phong; cụ thể theo hồ sơ bản vẽ quy hoạch kèm theo.

b) Quy mô quy hoạch:

- Diện tích quy hoạch khoảng 7,4ha, trong đó:

+ Diện tích Khu nhà ở công nhân và khu giao dịch, xúc tiến thương mại khoảng 6,1ha;

+ Diện tích đường giao thông đối ngoại (mở rộng ĐT.295 theo đồ án Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh và mở rộng đường vào nhà máy sản xuất gạch để đảm bảo giao thông) khoảng 1,3ha.

- Dân số: Khoảng 2.800 người.

2. Mục tiêu, tính chất

Là khu nhà ở xã hội và khu giao dịch, xúc tiến thương mại với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ đáp ứng nhu cầu cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp và thúc đẩy phát triển thương mại dịch vụ của địa phương.

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

- Khu nhà ở công nhân và khu giao dịch, xúc tiến thương mại dịch vụ tại xã Đông Thọ, huyện Yên Phong tổ chức thành các khu đất chức năng chính: Công trình công cộng (trường mầm non), thương mại dịch vụ, cây xanh cảnh quan - thể dục thể thao, giao thông hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, nhà ở xã hội, nhà ở thương mại và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Các công trình cao tầng gồm: Nhà ở xã hội, thương mại dịch vụ có kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan của dự án.

- Khu nhà ở thương mại liền kề tối đa 20% diện tích đất ở (được hưởng ưu đãi theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) với chiều cao từ 4 đến 5 tầng bố trí nằm dọc trên tuyến đường vào nhà máy sản xuất gạch.

- Khu công trình công cộng (trường mầm non) và cây xanh cảnh quan - thể dục thể thao được bố trí tại khu vực trung tâm của khu quy hoạch, diện tích đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng, đảm bảo bán kính phục vụ tạo sự kết nối không gian, cảnh quan môi trường và nâng cao chất lượng sống của cư dân trong khu quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Dân số (người)
I		Khu nhà ở công nhân và khu giao dịch, xúc tiến thương mại	61.044,83	100,0				
1	TM-DV	Đất dịch vụ thương mại	11.069,50	18,1	40	9	4,0	
2	MN	Đất công cộng (Trường mầm non)	3.006,10	4,9	40	3	1,5	
3		Đất ở	19.056,72	31,2				2.800
3.1	CT	Đất chung cư	15.246,59		40	9	5,0	2.656
3.2	LK	Đất nhà ở liền kề (19,99%)	3.810,13		78	5	4,0	144
4		Đất cây xanh - thể dục thể thao	5.831,09	9,6				
4.1	CX	Đất cây xanh	2.810,30		5	1	-	

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Dân số (người)
4.2	TDTT	Đất thể dục thể thao	3.020,79		5	1	-	
5		Đất giao thông	20.126,35	33,0				
5.1		Đất đường giao thông	17.124,50					
5.2	P	Đất bãi đỗ xe	3.001,85					
6	HT	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.383,08	2,3				
7	M	Đất hoàn trả kênh mương thủy lợi	571,99	0,9				
II		Đất đường giao thông đối ngoại	12.992,44					
1		Mở rộng ĐT.295	4.242,70					
2		Mở rộng Đường vào nhà máy gạch Catalan để đảm bảo giao thông	8.749,74					
		Tổng cộng	74.037,27					

Diện tích quy hoạch đất xây dựng nhà ở liên kế để kinh doanh thương mại chiếm tỷ lệ $\leq 20\%$ diện tích quy hoạch đất ở, nhà đầu tư được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

5. Thiết kế đô thị và Quy định quản lý

a) Thiết kế đô thị: Các chỉ tiêu quy hoạch về chiều cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình, khoảng cách giữa các dãy nhà, diện tích đỗ xe cho các tòa nhà chung cư xã hội yêu cầu đảm bảo Quy chuẩn xây dựng.

- Công trình điểm nhấn kiến trúc gồm các công trình: Tòa nhà thương mại, dịch vụ có chiều cao tối đa 09 tầng; các tòa nhà chung cư cao 09 tầng, mật độ xây dựng đảm bảo quy chuẩn xây dựng, hình thức kiến trúc hiện đại. Trong các tòa nhà chung cư bố trí tầng hầm (hoặc tầng trệt) đảm bảo chỉ tiêu diện tích $\geq 12\text{m}^2$ sàn để xe/100m² sàn nhà ở; bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng trong từng tòa nhà.

- Trường mầm non có chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40% (chiều cao khối lớp học trường mầm non thiết kế theo quy chuẩn).

- Các công trình nhà ở thương mại liên kế có chiều cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng theo quy định, giải pháp thiết kế kiến trúc hợp khối thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc, hình thức kiến trúc theo hướng hiện đại.

b) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Được thẩm định và ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

- Cao độ san nền của khu không chế theo cao độ đường ĐT.295, đường bê tông hiện trạng phía Bắc dự án; cao độ san nền trung bình khoảng +5,20m.

- Thoát nước mưa: Được thiết kế hệ thống thoát nước riêng, mạng lưới đường cống thoát nước mưa được bố trí dọc các tuyến đường giao thông, nước mưa được thu gom bằng hệ thống ga thu nước trực tiếp, đổ vào hệ thống cống BTCT rồi thoát ra kênh hoàn trả nằm ở phía Đông của dự án.

b) Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường tỉnh ĐT.295: $35,0\text{m} = 5,0\text{m} + 11,25\text{m} + 2,5\text{m} + 11,25\text{m} + 5,0\text{m}$.

+ Đường vào nhà máy sản xuất gạch Catalan (mặt cắt 1-1): $35,0\text{m} = 4,5\text{m} + 11,5\text{m} + 3,0\text{m} + 11,5\text{m} + 4,5\text{m}$.

- Giao thông đối nội trong khu vực Dự án có mặt cắt như sau:

+ Mặt cắt 2-2: $24,5\text{m} = 4,0\text{m} + 7,5\text{m} + 1,5\text{m} + 7,5\text{m} + 4,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 3-3: $15,00\text{m} = 3,75\text{m} + 7,5\text{m} + 3,75\text{m}$.

- Bãi đỗ xe: Bố trí 04 bãi đỗ xe tập trung có tổng diện tích $3.001,85\text{m}^2$.

c) Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước từ hệ thống đường ống cấp nước chung của khu vực. Mạng lưới cấp nước bằng đường ống $D50 \div D110\text{mm}$, trên các tuyến $D110$ bố trí hệ thống trụ cứu hỏa với khoảng cách trung bình 120m .

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng $1.150\text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

d) Quy hoạch cấp điện

- Các tuyến đường dây trung thế đi qua dự án được hạ ngầm và đi trong hệ thống hào, cống cấp kỹ thuật:

- Nguồn điện cấp cho khu dự án được đầu nối vào tuyến đường dây trung thế gần với dự án. Các đường dây trung thế, hạ thế trong dự án được ngầm hóa và đi trong hệ thống hào, cống cấp kỹ thuật.

- Hệ thống chiếu sáng đường bằng các cột đèn chiếu sáng đặt trên hè đường, khu vực cây xanh, vườn hoa, bãi đỗ xe và nội bộ khu nhà ở xã hội, trường học, xúc tiến thương mại được tổ chức chiếu sáng kết hợp trang trí với thiết kế hiện đại, phù hợp với kiến trúc cảnh quan.

- Tổng công suất điện khoảng 4.000 kVA .

e) Quy hoạch thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt được thu gom riêng bằng hệ thống ống nhựa đường kính $D300 - D400$ rồi thoát vào trạm xử lý nước thải nằm trong phạm vi dự án; trạm xử lý nước thải công suất khoảng $600\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ và đảm bảo quy chuẩn trước khi xả thải ra môi trường.

f) Quy hoạch thông tin liên lạc, cống cấp kỹ thuật: Trên hè đường và tại các nút giao thông, bố trí hệ thống hào, cống cấp kỹ thuật và các hố ga kỹ thuật để ngầm hóa đường dây, đường ống kỹ thuật (cấp điện, thông tin liên lạc,... và dự kiến các đường dây, đường ống trong tương lai).

g) Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý chất thải: Bố trí các điểm thu gom chất thải rắn tại các điểm dịch vụ, công trình công cộng bằng các thùng thu gom chất

thải rắn di động; tổ chức thu gom, vận chuyển theo ngày bằng xe cơ giới đến khu xử lý tập trung đảm bảo môi trường.

h) Đánh giá tác động môi trường: Thể hiện chi tiết trong thuyết minh Đồ án quy hoạch và bản vẽ kèm theo.

Điều 2. UBND huyện Yên Phong có trách nhiệm tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt và cấm mốc quy hoạch; tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và các quy định pháp luật; phối hợp với các dự án liền kề để xác định ranh giới, đấu nối hạ tầng cho phù hợp. Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với Sở Xây dựng và UBND huyện Yên Phong trên cơ sở quy hoạch được duyệt, hướng dẫn triển khai các bước tiếp theo đúng quy định của Pháp luật về lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án, xây dựng, đất đai và các nội dung khác có liên quan.

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

Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh; các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công thương; Cục thuế tỉnh; UBND huyện Yên Phong; UBND xã Đông Thọ; và các cơ quan đơn vị liên quan căn cứ quyết định thực hiện./.

Nơi nhận ✓

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Trung tâm hành chính công tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: XD, TNMT, LĐVP;
- Lưu: VT, XD.

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



Đào Quang Khải



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 NHÀ Ở CÔNG NHÂN VÀ
KHU GIAO DỊCH, XÚC TIẾN THƯƠNG MẠI TẠI XÃ ĐÔNG THỌ,
HUYỆN YÊN PHONG, TỈNH BẮC NINH**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 4.66./QĐ-UBND
Ngày ..13/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh)*

Bắc Ninh, tháng 5 năm 2021

12/05/2021 10:00:00 AM

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 ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) Phạm vi nghiên cứu, ranh giới: Tại xã Đông Thọ, huyện Yên Phong; cụ thể theo hồ sơ bản vẽ quy hoạch kèm theo.

b) Quy mô quy hoạch:

- Diện tích quy hoạch khoảng 7,4ha, trong đó:

+ Diện tích Khu nhà ở công nhân và khu giao dịch, xúc tiến thương mại khoảng 6,1ha;

+ Diện tích đường giao thông đối ngoại (mở rộng ĐT.295 theo đồ án Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh và mở rộng đường vào nhà máy sản xuất gạch Catalan để đảm bảo giao thông) khoảng 1,3ha.

- Dân số: Khoảng 2.800 người.

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 lô đất.

1. Lô đất xây dựng công trình công cộng (trường mầm non) ký hiệu MN.

- Vị trí, quy mô: Trường mầm non nằm tại trung tâm dự án có diện tích 3.006,10m².

- Mật độ xây dựng $\leq 40\%$.

- Chiều cao công trình: Từ 2 đến 3 tầng; tối thiểu 7,0m; tối đa 15m.

- Chiều cao các tầng: Tầng 1 cao từ 3,3m đến 3,9m; từ tầng 2 trở lên cao từ 3,3m đến 3,6m.

- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 1,5 lần.

- 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 toàn khu và khu vực xung quanh, phù hợp với thiết kế đô thị kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc hài hòa, ngôn ngữ kiến trúc phù hợp với tính chất công trình, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng

vật liệu địa phương.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành (tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu 30%), ưu tiên trồng cây bóng mát và không gây hại cho sức khỏe con người.

2. Lô đất xây dựng công trình Nhà ở xã hội ký hiệu CT-01 và CT02

- Vị trí: Tại phía Đông và Nam khu đất, giáp các trục chính giao thông của khu nhà ở.

- Quy mô diện tích 15.246,59m²; quy mô dân số khoảng 2.656 người.

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Chiều cao công trình: Tối đa 46m (9 tầng).

- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 5 lần.

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

- Chỗ để xe: Được bố trí tầng hầm (hoặc tầng trệt) và trong khuôn viên của các đơn nguyên nhà ở xã hội, đảm bảo chỉ tiêu diện tích $\geq 25\text{m}^2$ sàn để xe/100m² sàn nhà ở.

- Bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng trong từng tòa nhà.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Sử dụng ngôn ngữ hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Dự án, phù hợp với thiết kế đô thị kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc hài hòa, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

- Yêu cầu về cây xanh: Diện tích trồng cây xanh tối thiểu 20% diện tích khu đất, ưu tiên trồng cây bóng mát và không gây hại cho sức khỏe con người.

3. Các lô đất xây dựng công trình nhà ở thương mại liền kề có ký hiệu LK:

- Vị trí: Tại phía Bắc dự án giáp với đường vào nhà máy gạch

- Quy mô diện tích 3.810,13 m²; quy mô dân số khoảng 144 người.

- Mật độ xây dựng: Yêu cầu đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD, các lô đất xây dựng nhà ở liền kề có mật độ xây dựng tối đa 78%.

- Chiều cao công trình: tối đa 21m (5 tầng).

- Chiều cao các tầng: Tầng 1 cao 3,6m; từ tầng 2 đến tầng 5 cao 3,3m; tầng mái cao 3,0m.

- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 4 lần.

- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa 0,2m.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, thống nhất theo ô phố, dãy phố, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu nhà ở và khu vực xung quanh, phù hợp với thiết kế đô thị kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc hài hòa, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, thống nhất cho một tuyến, đoạn phố tạo không gian đồng bộ về màu sắc, hình dáng kiến trúc và vật liệu xây dựng.

4. Lô đất xây dựng cây xanh, ký hiệu CX

- Vị trí: Tại trung tâm dự án và xen kẽ trong các thương mại dịch vụ và nhà liền kề.
- Quy mô: Tổng diện tích 2.810,30 m²;
- 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 5%.
- Chiều cao công trình: 01 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 nhà ở và khu vực xung quanh, phù hợp với thiết kế đô thị kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.

5. Lô đất xây dựng công trình thể dục, thể thao, ký hiệu TDTT

- Vị trí: Tại trung tâm dự án
- Quy mô: Diện tích 3.020,79m²
- 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 5% (chủ yếu là các sân thể thao ngoài trời).
- Chiều cao công trình: Tối đa 01 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 nhà ở và khu vực xung quanh, phù hợp với thiết kế đô thị kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.
- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc hài hòa, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.
- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn xây dựng, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát.

6. Lô đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ, ký hiệu TMDV

- Vị trí: Tại phía Đông Bắc của dự án.
- Quy mô: Diện tích 11.069,50m²
- 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%.
- Chiều cao công trình: Tối đa 35m (9 tầng).
- Chiều cao các tầng: Tầng 1 cao từ 4,5 đến 6,0m; từ tầng 2 trở lên cao từ 3,0 đến 3,6m.
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 4 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, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu nhà ở và khu vực xung quanh, phù hợp với thiết kế đô thị kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.
- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc hài hòa, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.
- Yêu cầu về cây xanh: Diện tích trồng cây xanh tối thiểu 20% diện tích khu

đất, ưu tiên trồng cây bóng mát và không gây hại cho sức khỏe con người.

7. Yêu cầu cổng, hàng rào công trình:

- Hàng rào:

+ Tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, tỷ lệ thông thoáng tối thiểu là 60%, phù hợp với kiến trúc công trình chính và công trình liên kế, tường bên có thể xây nhưng phải hài hoà với công trình kiến trúc bên cạnh.

+ Chiều cao tường rào không quá 2,10m (tính từ cốt san nền công trình) và phải được thống nhất trên một tuyến phố.

+ Tường rào mặt tiền, mặt bên ở góc giao lộ, phần xây đặc phía dưới (nếu có) cao không quá 0,8m (tính từ cốt san nền công trình), phần phía trên phải đảm bảo thông thoáng không che khuất tầm nhìn.

+ Tường rào cây xanh phải được định kỳ chăm sóc, cắt tỉa để đảm bảo mỹ quan đô thị và không được che khuất tầm nhìn tại các góc giao lộ.

- Cổng: Có thể sử dụng cổng có mái hoặc không mái, chiều cao cổng tối đa là 3,3m, hình thức và màu sắc phải thống nhất với kiến trúc của công trình chính và tường rào đồng thời phải được thống nhất trên một đoạn phố.

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: Theo mặt cắt đường trong bản vẽ quy hoạch.

- Chỉ giới xây dựng: Theo bản đồ Quy hoạch giao thông, CGXD.

- Yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố: Thực hiện xây dựng đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Tuân thủ quy định ngầm hóa công trình đường ống, đường dây của UBND tỉnh tại Quyết định số 15/2016/QĐ-UBND ngày 06/04/2016 về việc ban hành quy định quản lý công trình đường ống, đường dây ngầm trên địa bàn các đô thị tỉnh Bắc Ninh.

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật: Yêu cầu đảm bảo theo quy định pháp luật.

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

- Công trình nhà ở xã hội cao tối đa 9 tầng, mật độ xây dựng đảm bảo quy chuẩn, hình thức kiến trúc hiện đại.

- Công trình thương mại dịch vụ với chiều cao tối đa 9 tầng.

- Trục không gian chính là trục cảnh quan với diện tích cây xanh, mặt nước lớn ở trung tâm của khu nhà ở.

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 nhà ở xã hội 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 nhà ở.

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 nhà ở xã hội thuộc thẩm quyền của Sở; quản lý, lưu trữ hồ sơ quy hoạch được phê duyệt.

2. UBND huyện Yên Phong: Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và các quy định pháp luật. 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 xã Đông Thọ: Phối hợp với UBND huyện Yên Phong 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 nhà ở công nhân và khu giao dịch, xúc tiến thương mại, tại xã Đông Thọ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

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./.