

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH

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

Số: 17 /QĐ - UBND

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 01 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đề án Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng
Trung tâm du lịch, thương mại và dịch vụ tổng hợp
tại phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN: 01/2021/BXD;

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

Căn cứ Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 27/2/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt điều chỉnh thiết kế đô thị và Quy định quản lý đô thị tuyến đường Lý Thái Tổ - Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 156/QĐ-UBND ngày 31/3/2022 của UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt và ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 369/QĐ-UBND ngày 23/07/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt đồ án phân khu đô thị phân khu số 15 tỷ lệ 1/2000 (Thị Cầu - Vũ Ninh - Suối Hoa Kinh Bắc - Tiên An - Vệ An - Ninh Xá - Đại Phúc - Võ Cường), thành phố Bắc Ninh.

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 382/QĐ-UBND ngày 18/7/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh chấp thuận Công ty TNHH Sơn Long Vina thực hiện dự án ĐTXD Khu thương mại dịch vụ dịch vụ tổng hợp tại phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 431795 ngày 17/5/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 1686/UBND-TNMT ngày 17/5/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc bán tài sản gắn liền với đất thuê, tại phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 551/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc gia hạn thời gian sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và dịch vụ tổng hợp tại phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh của Công ty TNHH Sơn Long Vina;

Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 65/QĐ-UBND ngày 06/03/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 318/BCTĐ-SXD ngày 18/12/2024 về việc Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án ĐTXD Trung tâm du lịch, thương mại và dịch vụ tổng hợp tại phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh;

Căn cứ Kết luận của Ban cán sự đảng UBND tỉnh về các nội dung họp ngày 24/12/2024 tại Thông báo số 52-TB/BCSĐ ngày 24/12/2024.

Căn cứ Kết luận tại Phiên họp thường kỳ UBND tỉnh theo Thông báo số 01/TB-UBND ngày 07/01/2025;

Thực hiện ý kiến Kết luận của Thường trực Tỉnh ủy theo Thông báo số 1093-TB/TU ngày 07/01/2025 về Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm du lịch, thương mại và dịch vụ tổng hợp tại phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh; văn bản số 33-CV/BCSĐ ngày 13/01/2025 của Ban cán sự đảng UBND tỉnh về việc thực hiện ý kiến Kết luận của Thường trực Tỉnh ủy theo Thông báo số 1093-TB/TU ngày 07/01/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm du lịch, thương mại và dịch vụ tổng hợp tại phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh với nội dung sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án ĐXTD Trung tâm du lịch, thương mại và dịch vụ tổng hợp tại phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh.

2. Vị trí, ranh giới, quy mô:

Khu đất được UBND tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 431795 ngày 17/5/2019, diện tích khoảng 2.403,4m², thuộc phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, với ranh giới như sau: Phía tây bắc giáp đường Lê Thái Tổ; phía đông bắc giáp đường Hoàng Hoa Thám; phía nam, tây nam giáp đường giao thông khu dân cư hiện hữu.

3. Tính chất, chức năng:

- Là khu đất dịch vụ, thương mại theo Đồ án Quy hoạch phân khu (QHPK) Phân khu số 15 được phê duyệt;

- Tổ hợp, hợp khối các chức năng chính theo chủ trương đầu tư gồm cửa hàng kinh doanh, văn phòng và thương mại dịch vụ tổng hợp thành tòa nhà hỗn hợp Trung tâm du lịch, thương mại và dịch vụ tổng hợp.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch, sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

- Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; phù hợp với Đồ án QHPK số 15, Thiết kế đô thị và Quy định quản lý đô thị tuyến đường Lý Thái Tổ - Lê Thái Tổ được phê duyệt.

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): Phía tây bắc (đường Lê Thái Tổ) cách chỉ giới đường đỏ đường tối thiểu 10,0m; phía đông bắc (đường Hoàng Hoa Thám) cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6,0m; phía tây nam cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6,0m; phía nam: Khối đế trùng chỉ giới đường đỏ; khối tháp cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 4,0m.

- Mật độ xây dựng: Tối đa 68% (áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD đối với tổ hợp công trình gồm phần đế và phần tháp theo chiều cao xây dựng tương ứng; đảm bảo hệ số sử dụng đất chung của phần đế và phần tháp không vượt quá 13 lần).

- Chỉ giới xây dựng tầng hầm không được vượt quá ranh giới khu đất dự án đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

5. Quy hoạch tổng mặt bằng, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

a) Quy hoạch sử dụng đất: Hợp khối, tổ hợp các khu chức năng thành tòa nhà hỗn hợp Trung tâm du lịch, thương mại và dịch vụ tổng hợp, với các chức năng sử dụng đất như sau:

- Đất xây dựng công trình: 1.627,4m², chiếm 67,7%.

- Đất sân, vườn, bãi đỗ xe, giao thông nội bộ: 776,0m², chiếm 32,3%.

- Đất xây dựng tầng hầm: 2.403,4m² (diện tích xây dựng tầng hầm 1: 2.403,4m²; diện tích xây dựng tầng hầm 2: 1.567,7m²; trong đó, tổng diện tích đỗ xe trong các tầng hầm tối thiểu 2.529,5m²).



Bảng quy hoạch sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc (được cụ thể hoá trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng):

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ chiếm đất (%)	Mật độ xây dựng (%)	Số tầng (tầng)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)
	Tổng diện tích khu đất	2403,4	100,0			22.445,5	7,88
1	Đất xây dựng tòa nhà hỗn hợp	1.627,4	67,7	67,7	20 (chiều cao công trình từ cốt nền tự nhiên +4,7m đến đỉnh mái tối đa 74,85m)	18.474,4	7,88
2	Đất sân, vườn, bãi đỗ xe, giao thông nội bộ.	776,0	32,3				
3	Đất xây dựng tầng hầm	2.403,4	100,0		02	3.971,1	
	- Diện tích tầng hầm 1	2.403,4					
	- Diện tích tầng hầm 2	1.567,7					

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

- Hợp khối, tổ hợp các chức năng chính thành công trình tòa nhà hỗn hợp gồm khối để cao 01 tầng, 03 tầng và khối tháp cao 20 tầng (chiều cao công trình từ cốt nền tự nhiên +4,7m đến đỉnh mái tối đa 74,85m theo văn bản số 418/TC-QC ngày 07/10/2024 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu); hình thức kiến trúc hiện đại, hài hòa với không gian kiến trúc, cảnh quan xung quanh, tạo điểm nhấn trên tuyến đường Lê Thái Tổ và khu vực đô thị.

- Thiết kế công trình đảm bảo phù hợp với Đồ án QHPK Phân khu số 15, thiết kế đô thị và Quy định quản lý đô thị tuyến đường Lý Thái Tổ - Lê Thái Tổ và chủ trương đầu tư được phê duyệt; đảm bảo theo nguyên tắc an toàn, bền vững, thích dụng, mỹ quan và điều kiện khí hậu, địa hình, đáp ứng nhu cầu sử dụng của cộng đồng.

- Bố trí không gian linh hoạt cho khu thương mại, dịch vụ, đảm bảo quy mô sử dụng các khu chức năng kinh doanh, dịch vụ thương mại tổng hợp, văn phòng, tăng khả năng đỗ xe tại tầng hầm, đáp ứng các nhu cầu dịch vụ, tiện ích của đô thị.

- Tính toán diện tích bãi đỗ xe, không gian thương mại dịch vụ, văn phòng đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn, phù hợp với quy mô dự án.

- Thiết kế không gian cảnh quan, sân vườn theo hướng hiện đại; tăng diện tích trồng cây xanh, sân vườn trên mái theo mô hình vườn treo, vườn trên mái, tạo môi trường sinh thái, phù hợp với kiến trúc tòa nhà hỗn hợp, phù hợp với kiến trúc cảnh

quan tuyến đường Lê Thái Tổ và khu dân cư lân cận.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, đấu nối với hạ tầng kỹ thuật của các dự án liên kề (được cụ thể hoá trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng), bao gồm:

6.1. Quy hoạch giao thông: Giao thông đối ngoại nằm ngoài ranh giới dự án, trong dự án chủ yếu để bố trí đường nội bộ, sân, vườn, bãi đỗ xe ngoài trời, các lối ra vào kết nối liên thông với các khu chức năng, thuận lợi với giao thông bên ngoài.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (san nền): Đảm bảo tiêu thoát nước tự chảy, không ngập lụt. Cao độ nền xây dựng tại khu đất $> +4,80\text{m}$, độ dốc san nền $i=0,2\%$.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng cho dự án, đấu nối với hệ thống thoát nước mưa theo các tuyến đường xung quanh; không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát hiện có của khu vực lân cận.

- Nước mưa mái, ban công được thu gom bằng hệ thống đường ống riêng, thoát ra hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà.

- Nước mưa trong phạm vi dự án được thu gom vào các hệ thống ga thu, ống thoát nước mưa D300, sau đó đấu nối với hệ thống thoát nước của thành phố trên đường Hoàng Hoa Thám, đường Lê Thái Tổ.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn cấp nước được lấy từ đường ống cấp nước hiện có của thành phố, cấp đến bể chứa nước sinh hoạt của dự án, bơm lên kết nước đặt trên mái công trình, cấp đến các điểm tiêu thụ và cấp trực tiếp đến bể ngầm dự trữ PCCC và nước tưới cây.

Mạng lưới đường ống cấp nước có đường kính DN110. Mạng lưới cấp nước chữa cháy, các giải pháp phòng cháy chữa cháy được thiết kế riêng và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Tổng nhu cầu cấp nước khoảng $158,5\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

6.5. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

Nguồn điện lấy từ nguồn điện 22kV trong khu vực. Bố trí 02 trạm biến áp 22/0,4kV có công suất $2 \times 1250\text{kVA}$ để cấp cho dự án. Thiết kế chiếu sáng cho công trình, khuôn viên dự án. Tổng công suất cấp điện khoảng 2.166KVA .

6.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng. Nước thải trong dự án được thu gom và xử lý cục bộ tại bể xử lý nước thải được đặt ngầm trong ranh giới dự án. Nước thải sau khi xử lý đạt quy chuẩn sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước thải của thành phố. Tổng lưu lượng nước thải khoảng $127\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn (CTR) được thu gom, phân loại và được vận chuyển hàng ngày về khu xử lý chất thải chung của thành phố Bắc Ninh. Tổng lượng chất thải khoảng $2.028\text{kg}/\text{ngày.đêm}$.



6.7. Quy hoạch thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc được cung cấp, đấu nối từ mạng viễn thông chung của thành phố Bắc Ninh.

6.8. Quy hoạch không gian ngầm (tầng hầm): Chỉ giới xây dựng tầng hầm (kể cả hệ thống tường dẫn, tường vây tầng hầm, tường vây barrette) không được vượt ra ngoài ranh giới khu đất dự án được giao. Việc xác định cụ thể chỉ giới xây dựng tầng hầm phải đảm bảo tuân thủ nguyên tắc theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và trong bước lập dự án đầu tư, thiết kế công trình, cấp phép xây dựng, biện pháp thi công, đảm bảo an toàn cho cộng đồng, bản thân công trình và các công trình lân cận, không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận, công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch đô thị.

7. Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng: Được thẩm định, ban hành kèm theo hồ sơ Đồ án, làm cơ sở để quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan và tổ chức thực hiện:

1. Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm du lịch, thương mại và dịch vụ tổng hợp tại phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh được duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch. Công ty TNHH Sơn Long Vina chịu trách nhiệm:

- Phối hợp với UBND thành phố Bắc Ninh, UBND phường Võ Cường tổ chức công bố, công khai quy hoạch chậm nhất trong vòng 15 ngày kể từ ngày đồ án Quy hoạch tổng mặt dự án được phê duyệt.

- Tổ chức lập, trình phê duyệt hồ sơ cắm mốc và tổ chức cắm mốc giới trên thực địa; xác định cụ thể chỉ giới xây dựng công trình (tầng hầm, tầng nổi), hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đường dây, đường ống kỹ thuật, điểm đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án.

- Tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng và quản lý đầu tư xây dựng theo đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt. Rà soát đối chiếu quy định tại Điều 41 Luật Đầu tư để thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định.

- Phối hợp với các Sở, ngành và các cơ quan liên quan triển khai các bước tiếp theo đảm bảo các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng và các quy định liên quan.

- Chịu trách nhiệm thực hiện đầu tư xây dựng và quản lý đầu tư xây dựng, trật tự xây dựng; đáp ứng tiến độ đầu tư; không hợp pháp hóa các công trình xây dựng sai quy hoạch, sai thiết kế, dự án đã được phê duyệt và xử lý các sai phạm về quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, trật tự xây dựng và tổ chức phá dỡ (nếu có) theo quy định pháp luật.

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

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

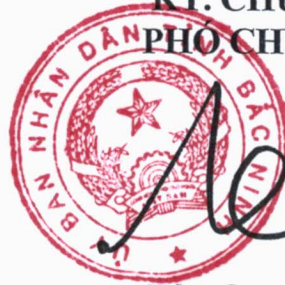
Các Sở, ngành, UBND thành phố Bắc Ninh và các cơ quan, đơn vị liên quan phối hợp, chỉ đạo, hướng dẫn Công ty TNHH Sơn Long Vina thực hiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, trật tự xây dựng theo quy định.

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; Cục thuế Bắc Ninh; UBND thành phố Bắc Ninh, UBND phường Võ Cường; Công ty TNHH Sơn Long Vina và các tổ chức, cơ quan có liên quan căn cứ quyết định thực hiện./.

Nơi nhận:

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

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



Đào Quang Khải

