

Số: /QĐ-UBND Yên Phong, ngày tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong (nay là xã Yên Phong), tỉnh Bắc Ninh.

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ YÊN PHONG

Căn cứ Luật tổ chức Chính Quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội; Văn bản hợp nhất 03/VBHN-VPQH hợp nhất Luật Quy hoạch do Văn phòng Quốc hội ban hành ngày 21/02/2025;

Căn cứ các Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; 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 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 Ban hành định mức phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; Số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 21/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045 (viết tắt là QHC Đô thị Bắc Ninh);

- Căn cứ 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; Căn cứ Quyết định số 410/QĐ-UBND ngày 26/07/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Nam thị trấn Chờ, huyện Yên Phong (Phân khu số 25);

- Căn cứ Quyết định số 4781/QĐ-UBND ngày 23/6/2021 của UBND huyện Yên Phong Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong;

- Căn cứ Văn bản số 480/UBND-KT,HT&ĐT ngày 07 tháng 3 năm 2025 của UBND huyện Yên Phong về việc chủ trương lập Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đầu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong.

Căn cứ văn bản số 303/SXD-QHKT ngày 22/7/2025 về việc 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;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch số 01/TTr-VP ngày 05/01/2026 của Văn phòng HĐND-UBND xã Yên Phong trình phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết và Báo cáo kết quả thẩm định số 03/BC-KT ngày 08/01/2026 của Phòng Kinh tế xã về việc thẩm định Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đầu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong (nay là xã Yên Phong), tỉnh Bắc Ninh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đầu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong (nay là xã Yên Phong), tỉnh Bắc Ninh với các nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô, sự cần thiết điều chỉnh nhiệm vụ QHCT

- Quy hoạch chi tiết khu nhà ở đầu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong đã được UBND huyện Yên Phong phê duyệt tại các quyết định số 4701/QĐ-UBND ngày 13/6/2018, Quyết định số 4781/QĐ-UBND ngày 23/06/2021 của UBND huyện Yên Phong về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đất ở đầu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong. Tuy nhiên, sau khi công bố đồ án quy hoạch chi tiết và kiểm tra lại việc đấu nối giao thông, Chủ đầu tư nhận thấy trục đường giao thông phía Tây Bắc khu quy hoạch chưa bám sát và chưa lấy hết phần đường giao thông kết nối. Do vậy để đảm bảo việc đấu nối giao thông được thuận lợi và có lối đi lại của khu nhà ở đầu giá rất cần phải có đường giao thông để đảm bảo việc đi lại của nhân dân sau khi dự án được thực hiện.

- Mặt khác đồ án Quy hoạch chi tiết khu nhà ở đầu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong được phê duyệt tại thời điểm phê duyệt Chủ đầu tư là đơn vị cấp xã (xã Long Châu). Tuy nhiên theo Nghị quyết số 1658/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban thường vụ quốc hội về sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Bắc Ninh năm 2025 thì đơn vị cấp xã hiện nay sẽ không còn. Vì vậy sẽ phải chuyển đổi chủ đầu tư để thực hiện việc lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

- Với những lý do trên việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu nhà ở đấu giá QSDĐ tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong (nay là xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh) là cần thiết và phù hợp với Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị.

* Phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch:

- Phạm vi nghiên cứu, ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc thôn Ngô Xá, xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh có ranh giới như sau:

+ Phía Bắc giáp ruộng canh tác thôn Ngô Xá;

+ Phía Nam: Giáp khu nhà ở (đã được phê duyệt quy hoạch);

+ Phía Đông: Giáp khu cây xăng;

+ Phía Tây giáp đường liên thôn nối ra KCN Yên Phong.

- Quy mô diện tích điều chỉnh khoảng 10.326,3m², tăng 379,62m² so với quy hoạch đã được phê duyệt.

- Quy mô dân số dự kiến khoảng 200 người (sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án).

2. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị Phân khu số 25 và Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh được phê duyệt;

- Điều chỉnh, bổ sung hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật bảo đảm kết nối đồng bộ, thuận lợi;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, quản lý đầu tư xây dựng và tổ chức thực hiện dự án.

3. Tính chất, vai trò và chức năng khu vực quy hoạch

- Tính chất: Là khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất, được điều chỉnh quy hoạch nhằm tạo nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt.

- Vai trò: Góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, chỉnh trang không gian đô thị, nâng cao chất lượng môi trường sống và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội của địa phương.

- Chức năng: Bố trí đất ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh và các hạng mục phụ trợ, bảo đảm kết nối đồng bộ với hạ tầng khu vực theo quy hoạch cấp trên.

4. Sơ bộ dự báo phát triển

- Quy mô dân số: Dân số khu vực lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự kiến khoảng 200 người; quy mô dân số cụ thể sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, trên cơ sở tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị Phân khu số 25 đã được phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Dự báo sử dụng đất và hạ tầng: Việc điều chỉnh quy hoạch về sử dụng đất, tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật được thực hiện trên nguyên tắc:

+ Bảo đảm các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

+ Bảo đảm đầu nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận và hạ tầng chung của khu vực;

+ Phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045 và Quy hoạch phân khu đô thị Phân khu số 25.

5. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với nội dung điều chỉnh quy hoạch

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng triển khai dự án, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch. Xác định khả năng sử dụng quỹ đất hiện có, khớp nối các quy hoạch liên quan, dự án đã và đang triển khai xây dựng trong khu vực, đảm bảo đồng bộ về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, đồng thời xác định các yếu tố không chế trong khu vực.

- Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan: Ý tưởng quy hoạch hướng tới việc kiến tạo một môi trường ở sinh thái, mật độ thấp. Đảm bảo tính liên kết về cấu trúc tự nhiên cây xanh và hạ tầng kỹ thuật với các khu vực xung quanh trong Quy hoạch phân khu được duyệt.

- 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 pháp luật.

- Thiết kế đô thị theo các thông tư hiện hành.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

+ Về giao thông: Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mặt cắt ngang các tuyến đường giao thông trong đô thị, mức độ thể hiện đến cấp đường phân khu vực. Tổ chức giao thông an toàn, đảm bảo liên hệ giữa các khu vực và các liên hệ với mạng lưới bên ngoài. Xác định vị trí quy mô các bãi đỗ xe.

+ Về cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn nước. Đề xuất mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

+ Về cấp điện: Xác định nhu cầu cấp điện, nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống điện chiếu sáng phải được nghiên cứu bố trí hợp lý, đảm bảo chiếu sáng, đồng thời làm tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho khu vực.

+ Về san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải: Xác định mạng lưới thoát nước mưa, nước thải, vị trí quy mô khu xử lý nước thải, mạng lưới đường ống; Đề xuất các giải pháp san nền và cao độ chuẩn bị kỹ thuật phù hợp với từng khu vực, đảm bảo bám theo địa hình tự nhiên. Xác định cao độ san nền không chế, độ dốc san nền cho từng khu vực xây dựng.

+ Về hạ tầng viễn thông thụ động: Xác định nhu cầu và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.

+ Đề xuất biện pháp tổ chức công trình ngầm, gồm: Cấp điện, các tuyến cáp thông tin, cấp thoát nước cho khu vực.

+ Đánh giá tác động môi trường: Xây dựng khu nhà ở sẽ tác động ảnh hưởng tới môi trường xung quanh. Các dự án đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật. Kiểm soát và có giải pháp giảm thiểu các tác động khi triển khai xây dựng và đưa dự án vào hoạt động.

- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ San nền: Các khu vực giáp với các khu dân cư hiện trạng và khu dân cư quy đã quy hoạch phải đảm bảo cao độ phù hợp đảm bảo phù hợp. Tận dụng khối lượng đào để đắp, đảm bảo khối lượng đào đắp là nhỏ nhất.

+ Hệ thống thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt các khu vực phụ trợ được thu gom và thoát ra hệ thống thoát nước chung, không trực tiếp thoát xuống các ao hồ trong khu vực Nghiên cứu quy hoạch hệ thống thoát nước tự chảy kết hợp hệ thống bơm thoát nước.

+ Quy hoạch giao thông: Phải phù hợp với các quy hoạch chung đã được duyệt; đảm bảo liên hệ thuận tiện với hệ thống đường trong quy hoạch chung, hình thành mạng lưới hoàn chỉnh; Tận dụng tối đa hiện trạng, phù hợp địa hình tự nhiên, giảm thiểu đền bù giải phóng mặt bằng, khối lượng đào đắp trên tuyến; Quy mô mặt cắt được tính toán với quy mô đun chiều rộng 3,75m cho một làn xe.

. Hệ thống giao thông chính, kết hợp trực kiến trúc cảnh quan.

. Hệ thống giao thông nội bộ và đường gom được bố trí hợp lý và tạo giao thông thuận tiện nhất.

. Hệ thống giao thông tĩnh (bãi đỗ xe) phải đảm bảo quy mô diện tích theo quy chuẩn.

- Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn nước: Đầu nối với hệ thống đường cấp nước của khu vực.

+ Nhu cầu sinh hoạt chỉ tiêu tính toán: 120 lít /người/ng.đ. Tỷ lệ dân được cấp nước là: 100%; Các nhu cầu sử dụng nước khác theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Hệ thống đường ống truyền tải, đường ống phân phối, đường ống dịch vụ cấp nước dọc theo hè đường.

+ Bố trí các trụ cứu hỏa đầu nối với các tuyến ống cấp nước chính theo quy định.

- Quy hoạch cấp điện:

+ Nguồn điện lấy từ nguồn điện qua khu vực.

+ Điện dân dụng: Nhà liền kề: 3 KW/hộ

+ Dịch vụ thương mại: 30W/m² xây dựng.

+ Công trình công cộng: 30W/m² xây dựng.

+ Cấp điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng đi ngầm trong hệ thống hào kỹ thuật hoặc, công cấp kỹ thuật.

- Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:
- + Xác định các trạm xử lý nước thải, bãi tập kết tạm chất thải rắn (nếu có).
- + Thiết kế mạng lưới đường ống: Kích thước, độ dài, vật liệu xây dựng đường ống và độ dốc thoát nước.
- + Chỉ tiêu nước thải = 80% chỉ tiêu nước cấp.
- + Chất thải sinh hoạt: Bố trí các điểm tập kết, điểm chung chuyển theo quy chuẩn, rác thải được thu gom và chuyển đến bãi rác chung của khu vực.
- Thông tin liên lạc: Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc tổng thể khu vực. Tính toán kinh phí, phân đợt xây dựng.
- Căn cứ Quy hoạch phân khu số 25, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, dự kiến áp dụng các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản như sau:
 - + Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%
 - + Tầng cao xây dựng tối đa: 7 tầng
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,2 lần
 - + Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu: 1m²/người

BẢNG CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT, CÔNG TRÌNH.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất dân dụng	m ² đất/người	≥ 45
2	Đất đơn vị ở	m ² đất/người	≥ 15
	- Đất nhóm nhà ở mới	m ² đất/người	≥ 10
	- Đất cây xanh đơn vị ở	m ² đất/người	≥ 1,0

BẢNG CHỈ TIÊU CHÍNH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
B	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông		
	- Diện tích đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) đến cấp đường khu vực	% diện tích đất xây dựng khu đô thị	≥ 18
	- Bãi đỗ xe tĩnh	m ² /người	≥ 1
2	Cấp nước		
	- Nước sinh hoạt (Qsh)	lít/người – ngày đêm	120
	- Nước phục vụ công cộng (Qcc)	% * Qsh	10
	- Nước tiểu thủ công nghiệp dịch vụ trong đô thị (Qcndv)	% * Qsh	8
	- Nước thất thoát (Qtt)	%(Qsh+Qcc+Qcndv+Qkcn)	<12
3	Cấp điện		
	- Điện sinh hoạt	w/người	700

	- Điện công cộng, dịch vụ	% * Điện sinh hoạt	(Chỉ tiêu cụ thể theo Bảng 2.28 QCVN 01:2021/BXD)
	- Điện sản xuất công nghiệp, kho tàng (nếu có)	kW/ha	Theo Bảng 2.29 QCVN 01:2021/BXD
4	Thoát nước thải và VSMT		
4.1	Thoát nước thải.	% * Chỉ tiêu cấp nước	≥ 80%
4.2	Thu gom chất thải rắn	kg/người - ngày đêm	1,3

Các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản sẽ được tính toán cụ thể trong quá trình lập đồ án điều chỉnh QHCT, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định pháp luật hiện hành, Quy hoạch phân khu đô thị Phân khu số 25.

6. Các yêu cầu về Hồ sơ, sản phẩm quy hoạch

- Hồ sơ sản phẩm đồ án quy hoạch theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều luật quy hoạch đô thị và nông thôn và được sửa đổi bổ sung một số điều theo Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025.

- Chi phí lập quy hoạch thực hiện theo Thông tư 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.

7. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến

- Việc lấy ý kiến trong quá trình lập đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết phải được thực hiện đúng trình tự, nội dung, hình thức và đối tượng theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Nội dung lấy ý kiến tập trung vào: Phạm vi, ranh giới, phương án điều chỉnh quy hoạch, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các vấn đề liên quan trực tiếp đến cộng đồng dân cư trong khu vực;

- Ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư phải được tổng hợp đầy đủ, tiếp thu, giải trình, làm cơ sở hoàn thiện đồ án trước khi trình thẩm định, phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND xã Yên Phong.

- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Phòng Kinh tế xã.

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Văn phòng HĐND-UBND xã.

- Hình thức lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Thực hiện theo quy định của pháp luật bảo đảm lựa chọn đơn vị có đủ năng lực, kinh nghiệm theo quy định để thực hiện lập đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết.

- Thời gian dự kiến để hoàn thành việc lập quy hoạch chi tiết: Không quá 06 tháng (từ khi lựa chọn được tổ chức tư vấn lập quy hoạch đến khi trình cơ quan thẩm định quy hoạch chi tiết).

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Thủ trưởng Văn phòng HĐND-UBND xã, Thủ trưởng Phòng Kinh tế và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (t/h);
- CT, các PCT UBND xã;
- Văn phòng: LDVP, các CV;
- Lưu:VP, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Quang Minh