

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 (nay thuộc phường Phượng Sơn, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 về Quy định chi tiết một số điều của Luật 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 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 về việc ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 30/7/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới phía Tây thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang, (tỷ lệ 1/500); Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND huyện Lục Ngạn về việc điều chỉnh QHCT khu đô thị mới phía Tây thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang, (tỷ lệ 1/500);

Theo đề nghị của: Ban QLDA Giao thông và Nông nghiệp tỉnh Bắc Ninh số 1 tại Tờ trình số 62/TTr-BQLDA ngày 21/5/2026; Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 311/BC-SXD ngày 05/6/2026 về việc thẩm định nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc

Giang, tỷ lệ 1/500 (nay thuộc phường Phụng Sơn, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 (nay thuộc phường Phụng Sơn, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh) với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

a) *Vị trí khu đất:* Khu vực lập quy hoạch nằm trên địa bàn: phường Phụng Sơn và phường Chũ.

b) *Ranh giới nghiên cứu:*

- Phía Bắc giáp: khu đất sản xuất phường Phụng Sơn

- Phía Nam giáp: khu dân cư hiện hữu dọc QL.31;

- Phía Đông giáp: phường Chũ;

- Phía Tây giáp: khu đất sản xuất phường Phụng Sơn.

c) *Quy mô:*

- Quy mô diện tích quy hoạch sau điều chỉnh: Khoảng 20ha; quy mô dân số dự kiến khoảng 3.900 người.

2. Mục tiêu của quy hoạch

Cụ thể hoá định hướng của Quy hoạch chung đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 và Quy hoạch phân khu số 2, đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/2.000 đã được duyệt.

Đề xuất các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khai thác tối đa lợi thế khu vực, giảm thiểu tác động nhằm tạo môi trường sống trong lành, không gian mở hài hòa với thiên nhiên và khí hậu địa phương, nâng cao chất lượng sống, đảm bảo gắn kết hài hòa với cảnh quan, môi trường xung quanh, hình thành nên một tổng thể khu đô thị đồng bộ và phát triển trong tương lai.

Xác định cơ cấu phân khu chức năng khu vực lập quy hoạch, các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất làm cơ sở quản lý quy hoạch xây dựng.

Tạo cơ sở pháp lý cho việc lập kế hoạch và kiểm soát thực hiện công tác quản lý đầu tư, xây dựng, quản lý xây dựng các công trình và các khu chức năng trên địa bàn.

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

Là khu đô thị dịch vụ mới hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với các chức năng hỗ trợ, cung ứng dịch vụ, tiện ích công cộng và xã hội cho khu vực phía Tây phường Chũ và vùng lân cận.

4. Sơ bộ dự báo phát triển

- Quy mô diện tích quy hoạch: khoảng 20,0ha, đáp ứng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho khoảng 3.900 người.

- Chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật: Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong quy hoạch theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất ở		
	+ Nhà ở chia lô liền kề	$m^2/lô$	≥ 70
2	Đất cây xanh, TDTT (không bao gồm cây xanh cấp đô thị)	$m^2/người$	≥ 2
3	Đất bãi đỗ xe	$m^2/người$	2,5
4	Nhà văn hóa	$m^2/công\ trình$	≥ 500
II	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông: Mặt cắt ngang (không áp dụng cho tuyến chính trục hiện trạng và đường có vỉa hè tiếp giáp khu công viên cây xanh).	m	≥ 20
2	Hệ thống cấp nước		
	+ Nước sinh hoạt	$l/ng.ng.đêm$	100-120
	+ Công trình công cộng	$l/m^2\ sàn/ng.đêm$	2
	+ Cây xanh	$l/m^2.ng.đêm$	3
3	Cấp điện		
	+ Nhà ở chia lô liền kề	$KW/hộ$	3-5
	+ Công trình công cộng	$w/m^2\ sàn$	30
	+ Tỷ lệ hộ gia đình có internet	%	100
4	Thoát nước thải	%	$\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước
5	Vệ sinh môi trường	$kg/người.ngđ$	$\geq 1,0$

- Các yêu cầu, nguyên tắc cần lưu ý trong quá trình lập quy hoạch:

- + Xác định phạm vi ranh giới, diện tích khu vực thiết kế quy hoạch.
- + Đánh giá thực trạng, xác định các nhu cầu thiết kế.
- + Xác định chức năng, loại hình các công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch.

+ Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về không gian kiến trúc cảnh quan, hình thức kiến trúc, thiết kế đô thị và yêu cầu khác đối với từng khu vực thiết kế.

- + Quy hoạch các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, cấp nước,

thoát nước mưa và thoát nước thải, cấp điện, ...).

+ Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

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

a) Nguyên tắc:

- Tuân thủ Đồ án quy hoạch chung đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000; đồ án quy hoạch phân khu số 2, đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/2.000 đã được duyệt; các tiêu chuẩn, quy chuẩn và hiện trạng khu vực nghiên cứu;

- Tuân thủ những quy định về bảo vệ hành lang an toàn của các công trình hạ tầng kỹ thuật đi qua khu vực;

- Khai thác triệt để điều kiện địa hình tự nhiên để tạo ra không gian, kiến trúc cảnh quan và chức năng sử dụng đất hợp lý;

- Tổ chức hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo nguyên tắc an toàn, phục vụ tốt cho hoạt động phát triển kinh tế, khớp nối hạ tầng xung quanh;

- Quy hoạch san nền, thoát nước phải đảm bảo thoát nước tốt, không gây ảnh hưởng đến khu vực lân cận và các công trình hiện có.

b) Yêu cầu điều tra, khảo sát và thu thập tài liệu:

- Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên về: Vị trí địa lý, địa hình, khí hậu, đặc điểm thủy văn, địa chất thủy văn, tài nguyên thiên nhiên...và ảnh hưởng của chúng tới sự phát triển trong tương lai.

- Điều tra thu thập dữ liệu hiện trạng về kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Hiện trạng kinh tế - xã hội.

+ Đánh giá vai trò, vị trí và mối quan hệ của khu vực nghiên cứu với khu vực giáp ranh.

+ Đánh giá hiện trạng phát triển với các khu chức năng phụ cận có liên quan, ảnh hưởng tới dự án.

- Hiện trạng sử dụng đất: phân tích đánh giá hiện trạng sử dụng đất.

- Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ Hiện trạng giao thông: Phân tích đánh giá về hiện trạng mạng lưới giao thông đường bộ về cấp hạng đường, mật độ đường và mối quan hệ...;

+ Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật: Phân tích đánh giá hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng, khả năng thoát nước, hướng thoát nước v.v. Cao trình xây dựng tại khu vực, các khu chức năng khác.

+ Hiện trạng cấp nước: Phân tích đánh giá về nguồn cung cấp nước; các công trình đầu mối thuộc hệ thống cấp nước phục vụ sản xuất.

+ Hiện trạng cung cấp năng lượng: Phân tích đánh giá nguồn cung cấp điện, hệ thống cấp điện; Hiện trạng nguồn và mạng lưới cấp điện;

+ Hiện trạng thoát nước thải, xử lý CTR: Phân tích đánh giá về hệ thống thoát

nước thải và các công trình xử lý hiện trạng.

+ Đánh giá hiện trạng môi trường: Phân tích đánh giá các nguồn và loại hình gây ô nhiễm; Phạm vi ảnh hưởng và mức độ gây ô nhiễm.

+ Rà soát các chương trình, dự án đầu tư có liên quan.

c) Định hướng sử dụng đất và tổ chức không gian:

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Quy hoạch về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, đầu nối hạ tầng kỹ thuật, đầu nối dự án liền kề, chỉ tiêu đất công viên cây xanh, vườn hoa, bãi đỗ xe,... trên nguyên tắc đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch theo chỉ tiêu QCVN 01: 2021/BXD.

- Căn cứ vào tổ chức không gian kiến trúc và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất với quy mô dân số phù hợp để xác định cơ cấu sử dụng đất hợp lý. Các chức năng sử dụng đất chính gồm: Đất ở, đất công trình công cộng - dịch vụ, đất cây xanh, đất thể dục thể thao, đất bãi đỗ xe, đất giao thông, hạ tầng,... đảm bảo các chỉ tiêu theo QCVN 01: 2021/BXD và các quy định hiện hành. 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 phù hợp với QCVN 01:2021/BXD được phê duyệt.

d) Yêu cầu về thiết kế đô thị và Quy định quản lý

- Thiết kế đô thị: Yêu cầu xác định các công trình điểm nhấn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và nút giao nhau; cây xanh, mặt nước, không gian mở (tuân thủ quy định tại điểm c khoản 2 Điều 27, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội).

- Quy định quản lý: Đề xuất Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định và làm cơ sở pháp lý để quản lý theo quy hoạch xây dựng (tuân thủ quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ).

** Khuyến khích áp dụng các giải pháp về giao thông thông minh như: Hệ thống điều khiển tín hiệu giao thông thông minh; Hệ thống giám sát giao thông bằng camera; Hệ thống quản lý giao thông bằng cảm biến; Hệ thống quản lý phương tiện công cộng; Bãi đỗ xe thông minh tại các trục đường chính và không gian công cộng của đô thị mới.*

e) Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Các yêu cầu về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí trên mạng lưới đường cấp nội bộ, khảo sát, đánh giá hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng xung quanh để khớp nối cho phù hợp. cụ thể bao gồm những nội dung sau:

+ Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; cốt cao độ hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo đầu nối hạ tầng cho phù hợp.

+ Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), tính toán các chỉ tiêu giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể

hóa quy hoạch phân khu và các đồ án quy hoạch chuyên ngành về vị trí, quy mô, bến bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) nếu có, để đảm bảo phục vụ nhu cầu giao thông khu vực. Tại các vị trí quy hoạch bãi đỗ xe cần bố trí các trạm sạc xe điện phục vụ nhu cầu sử dụng năng lượng xanh, tiên tiến, hiện đại và thân thiện với môi trường.

- Xác định lưu vực thoát nước, mạng lưới thoát nước, nguồn tiếp nhận nước mặt, vị trí, quy mô các công trình đầu mối tiêu thoát chính (nếu có). Nghiên cứu giải pháp tăng khả năng trữ nước bảo đảm yêu cầu tiêu thoát nước khu đô thị, lưu vực xung quanh có đầu nối vào dự án và phòng chống thiên tai phù hợp với biến đổi khí hậu. Xây dựng hoàn trả, kết nối hệ thống công trình kênh tưới, tiêu thoát nước bảo đảm yêu cầu phục vụ sản xuất và hành lang bảo vệ công trình theo quy định của Luật Thủy lợi; các giải pháp liên quan đến công trình thủy lợi phải có phương án thỏa thuận với cơ quan quản lý và bố trí quỹ đất cho công trình thủy lợi (bao gồm cả phạm vi bảo vệ theo quy định, nếu có).

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định lượng nước thải, rác thải, mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải; vị trí bố trí xây dựng nhà vệ sinh công cộng.

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị; vị trí, quy mô các trạm cấp điện, trạm cung cấp năng lượng (nếu có).

- Xác định quy mô và phân loại, thu gom chất thải rắn, vị trí tập kết chất thải rắn, vị trí bố trí xây dựng nhà vệ sinh công cộng.

- Đường bộ, bãi đỗ, khoảng trống bảo đảm cho xe chữa cháy và phương tiện chữa cháy cơ giới triển khai hoạt động; Nguồn nước chữa cháy từ bồn, bể, ao, hồ tự nhiên, hồ nhân tạo hoặc hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà; Nguồn điện phục vụ hoạt động phòng cháy, chữa cháy.

** Khuyến khích áp dụng các biện pháp xử lý nước thải linh hoạt: cục bộ, tại nguồn, áp dụng công nghệ sinh học vào xử lý nước thải sinh hoạt trong các khu nhà ở; hạ tầng đô thị thắm, đô thị xanh để bảo vệ giữ ổn định nguồn nước ngầm.*

f) Yêu cầu về quy hoạch không gian ngầm đô thị:

- Xác định vị trí, quy mô, nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian ngầm, công trình ngầm đối với công trình ngầm (nếu có) gồm: Công trình xây dựng có bố trí tầng hầm, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật ngầm, công trình giao thông ngầm có bố trí đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tụy nện kỹ thuật ngầm;

- Xác định các khu vực không gian ngầm đô thị phải đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và quy định hiện hành.

g) Yêu cầu về đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường:

- Đánh giá hiện trạng môi trường, chất thải rắn, nước thải, khí thải,...

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường.

- Đề xuất các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra 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.

** Khuyến khích áp dụng các giải pháp về vật liệu xây dựng có tính thẩm mỹ đối với các khu vực công cộng (công viên, khuôn viên cây xanh, hè phố,...) và quy định diện tích thẩm mỹ tối thiểu trong quá trình thực hiện dự án.*

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

Thực hiện đúng theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025.

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

Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật có liên quan; tổng hợp, có báo cáo tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch trước khi trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Bắc Ninh;
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh;
- Đơn vị lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch: Ban QLDA Giao thông và Nông nghiệp tỉnh Bắc Ninh số 1;
- Thời gian dự kiến hoàn thành lập đồ án quy hoạch không quá 06 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt (không bao gồm thời gian thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch).

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, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Ban quản lý dự án Giao thông và Nông nghiệp tỉnh Bắc Ninh số 1; UBND các phường Phụng Sơn, phường Chũ và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (b/c);
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, PCVP.KTN, KTTH, KTN;
- Lưu: VT, KTN.

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

Phạm Văn Thịnh