

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG VŨ NINH**

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

Số: 47 /UBND-KTHTĐT

Vũ Ninh, ngày 12 tháng 01 năm 2026

Về việc chấp thuận quy hoạch tổng
mặt bằng Tổ hợp thương mại dịch
vụ khách sạn cao cấp Phú Sơn,
phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh

Kính gửi: Trung tâm Du lịch văn hoá thể thao Phú Sơn - Chi nhánh Công ty
giấy và bao bì Phú Giang (TNHH) tại thành phố Bắc Ninh.

UBND phường Vũ Ninh nhận được Tờ trình số 601/TTr-PS ngày 06/01/2026
của Trung tâm Du lịch văn hoá thể thao Phú Sơn - Chi nhánh Công ty giấy và bao
bì Phú Giang (TNHH) tại thành phố Bắc Ninh về việc đề nghị chấp thuận Quy hoạch
tổng mặt bằng Tổ hợp thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp Phú Sơn, phường Vũ
Ninh, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15 ngày
26/11/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc
đính chính 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, 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 và Quyết định số 18/2025/QĐ -TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng
Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô
thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh
tổ chức lập;

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

Căn cứ Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 của UBND tỉnh Bắc
Ninh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000
Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Phân khu số 14);

Căn cứ Văn bản số 1034/STC-KTĐN ngày 11/8/2025 của Sở Tài chính Bắc
Ninh về việc trả lời, hướng dẫn Hồ sơ đề xuất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Tổ
hợp thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp Phú Sơn;

Căn cứ Kết luận số 41-KL/ĐU ngày 30/12/2025 của Ban thường vụ Đảng ủy phường Vũ Ninh về Quy hoạch tổng mặt bằng Tổ hợp thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp Phú Sơn, phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại văn bản số 04/BC-KTHTĐT ngày 12/01/2026 về việc báo cáo kết quả thẩm định quy hoạch tổng mặt bằng Tổ hợp thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp Phú Sơn, phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

UBND phường Vũ Ninh có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng Tổ hợp thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp Phú Sơn, phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh với các nội dung chủ yếu như sau:

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

- Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh, có phạm vi ranh giới được xác, định như sau:

+ Phía Tây Bắc: Giáp hành lang đường sắt;

+ Phía Tây Nam: Giáp đường Lạc Long Quân;

+ Phía Đông Bắc: Giáp đường Phúc Sơn;

+ Phía Đông Nam: Giáp khu dân cư;

- Quy mô: tổng diện tích lập quy hoạch 8.968,7 m²

- Thời hạn lập quy hoạch: Theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Phân khu số 14) đã được phê duyệt.

1.2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch.

- Cụ thể hóa điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Phân khu số 14).

- Xác định chức năng, cơ cấu sử dụng đất, phương án thiết kế kiến trúc, bảo vệ môi trường, sinh thái và các công tác khác tại khu vực.

- Cắm mốc chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng cho các tuyến kỹ thuật.

- Làm cơ sở để quản lý, đầu tư xây dựng.

1.3. Tính chất, chức năng, vai trò

Là tổ hợp thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp với hệ thống hạ tầng cơ sở đồng bộ, hiện đại.

1.4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và chỉ tiêu quy hoạch

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính của quy hoạch:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu sử dụng đất		

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
	Đất xây dựng công trình	%	39,3
	Tầng cao tối đa	Tầng	17
2	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
	Cấp nước dịch vụ thương mại	m ³ /ngày đêm	5
	Chỉ tiêu phát sinh nước thải	% (chỉ tiêu cấp nước)	100
	Chất thải rắn công cộng	Tấn/ha	≥ 0,5
	Cấp điện	W/m ²	≥ 45

1.5. Các nội dung chính của quy hoạch.

1.5.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Tổng hợp quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (Tầng)	MĐXD (%)	Hệ số SĐĐ (Lần)
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH		8.968,7	100,0	1-17	39,3	3,79
1	Đất xây dựng công trình	CT	3.521,3	39,3	2-17		
-	Khối công trình 1	CT-01	1.687,9		17		
-	Khối công trình 2	CT-02	172,9		2		
-	Khối công trình 3	CT-03	779,5		5		
-	Khối công trình 4	CT-04	881,0		6		
2	Đất cây xanh	CX	1.803,2	20,1			
		CX-01	534,9				
		CX-02	711,2				
		CX-03	422,8				
		CX-04	134,3				
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	24,0	0,3	1		
4	Đất đường giao thông, bãi đỗ xe		3.620,2	40,4			
4.1	Đất giao thông nội bộ		1.600,9	17,9			
4.2	Đất đỗ xe ngoài trời	P	2.019,3	22,5			

		P-01	1.953,3			
		P-02	66,0			

1.5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Quy hoạch kiến trúc, cảnh quan:

- Gắn kết không gian khu vực lập quy hoạch với tổng thể của khu vực về hạ tầng kỹ thuật, không gian kiến trúc cảnh quan và môi trường.

- Xác định chức năng sử dụng đất cho khu đất, tổ chức không gian hài hòa giữa công trình và không gian xanh. Bố trí các khu vực hạ tầng kỹ thuật hợp lý, thuận tiện cho quá trình sử dụng.

- Không gian tổ chức liên tục, linh hoạt.

b) Các công trình xây dựng chính:

- Các khối xây dựng công trình khách sạn, dịch vụ;

- Cây xanh.

- Đường nội bộ, đường dạo, bãi đỗ xe.

1.5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

- Cao độ nền xây dựng: Cao độ khống chế tại các nút giao tuân thủ theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Cốt cao độ trong khu vực lập quy hoạch được vượt nổi hài hòa với hiện trạng, cao độ san nền khu vực từ 6,50-6,60m.

- Thoát nước mưa: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng cho dự án, đấu nối với hệ thống thoát nước mưa vào cống thoát nước hiện trạng trên tuyến đường Lạc Long Quân; không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát hiện có của khu vực lân cận. Tuyến cống thoát nước mưa của khu vực quy hoạch có kích thước D600 bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch, thu gom thoát nước mưa mặt đường và khu đất rồi xả vào tuyến cống ngầm hiện trạng.

b) Quy hoạch giao thông.

- Giao thông đối ngoại nằm ngoài ranh giới dự án và tuân thủ lộ giới hướng tuyến theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. 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;

- Giao thông nội bộ có bề rộng 4,0 – 5,0m đảm bảo tiếp cận toàn bộ công trình trong khu vực.

c) Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Giữ nguyên trạm hiện hữu, quy hoạch mới 02 trạm biến áp với tổng công suất là 2.500KVA bố trí khu vực cây xanh, cấp điện cho toàn dự án.

- Lưới điện trung thế: Các tuyến trung thế dùng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC 22KV luôn trong ống HDPE chôn dưới đất. Toàn bộ lưới trung thế được tổ chức theo dạng mạch vòng kín vận hành hở.

- Lưới điện hạ thế : Lưới điện hạ áp gồm các tuyến cáp ngầm 1kV suất phát từ các lộ ra của trạm biến áp hạ thế 22(35)/0,4kV đến các tủ điện tổng để phân phối cho các khu.

- Hệ thống chiếu sáng: Nguồn điện ~380/220V cấp cho các tủ chiếu sáng sẽ lấy từ tủ tổng của các trạm biến thế gần nhất.

- Nhu cầu cấp điện cho khu vực khoảng 2.176KVA

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch lấy nhà máy nước mặt Bắc Ninh. Đường ống cấp nước D110 đấu nối từ đường ống phân phối dưới đường Lạc Long Quân theo quy hoạch phân khu. Mạng lưới cấp nước sử dụng ống cấp nước đường kính HDPE D110mm cấp vào bể nước sinh hoạt và chữa cháy;

- Đối với công trình cao tầng xây dựng bể chứa, trạm bơm tăng áp riêng trong công trình. Vị trí ống dẫn vào công trình, bể chứa trạm bơm cũng như các thông số kỹ thuật khác sẽ được quyết định trong từng dự án cụ thể.

- 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 380,11 m³/ngày.đêm;

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

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải quy hoạch riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Đối với công trình cao tầng bố trí bể xử lý và bơm thoát nước thải ngay trong tầng hầm của công trình, công nghệ xử lý bằng phương pháp sinh học, nước thải xử lý đạt chuẩn cột A theo QCVN 14:2025/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, sau đó mới bơm ra hệ thống thoát nước thải của khu vực. Tổng lưu lượng nước thải khoảng 264m³/ngày.đêm;

- Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn được thu gom hàng ngày, chất thải rắn hữu cơ và vô cơ được phân loại tại nguồn và tập trung tại khu lưu giữ rác thải. Chất thải rắn sau khi được thu gom, phân loại tại nguồn được vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung.

f) 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 và được chi tiết trong đồ án quy hoạch chuyên ngành.

g) Quy hoạch không gian ngầm (tầng hầm): Phạm vi xây dựng tầng hầm được đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch tổng mặt bằng.

(Chi tiết theo hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng do Trung tâm Du lịch văn hoá thể thao Phú Sơn - Chi nhánh Công ty giấy và bao bì Phú Giang (TNHH) tại thành phố Bắc Ninh tổ chức lập, Công ty cổ phần ứng dụng và phát triển công nghệ xây dựng KATEXCO lập, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thẩm định).

2. Các nội dung yêu cầu Trung tâm Du lịch văn hoá thể thao Phú Sơn - Chi nhánh Công ty giấy và bao bì Phú Giang (TNHH) tại thành phố Bắc Ninh.

- Thực hiện các nội dung theo yêu cầu của các cơ quan, đơn vị có ý kiến.
- Phối hợp với UBND phường Vũ Ninh tổ chức công bố, công khai quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được chấp thuận.
- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới và tổ chức thực hiện theo quy định hiện hành.
- Phối hợp với các sở, ngành, UBND phường Vũ Ninh và các cơ quan, đơn vị liên quan triển khai các bước công việc tiếp theo đảm bảo các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, phòng cháy chữa cháy và các quy định của pháp luật hiện hành.
- Có giải pháp tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng đảm bảo tính đồng bộ, tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận, đáp ứng tiến độ đầu tư; thực hiện các công việc đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật, đồng thời chịu trách nhiệm hoàn toàn về các công việc do mình thực hiện.

Đề nghị Trung tâm Du lịch văn hoá thể thao Phú Sơn - Chi nhánh Công ty giấy và bao bì Phú Giang (TNHH) tại thành phố Bắc Ninh nghiên cứu nội dung văn bản, tổ chức thực hiện, đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Thường trực Đảng uỷ, HĐND phường (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND phường;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (phối hợp);
- Phòng Văn hoá - Xã hội;
- Văn phòng HĐND-UBND;
- Lưu: VP, KTHTĐT, NVN.



CHỦ TỊCH

Chu Thanh Hải