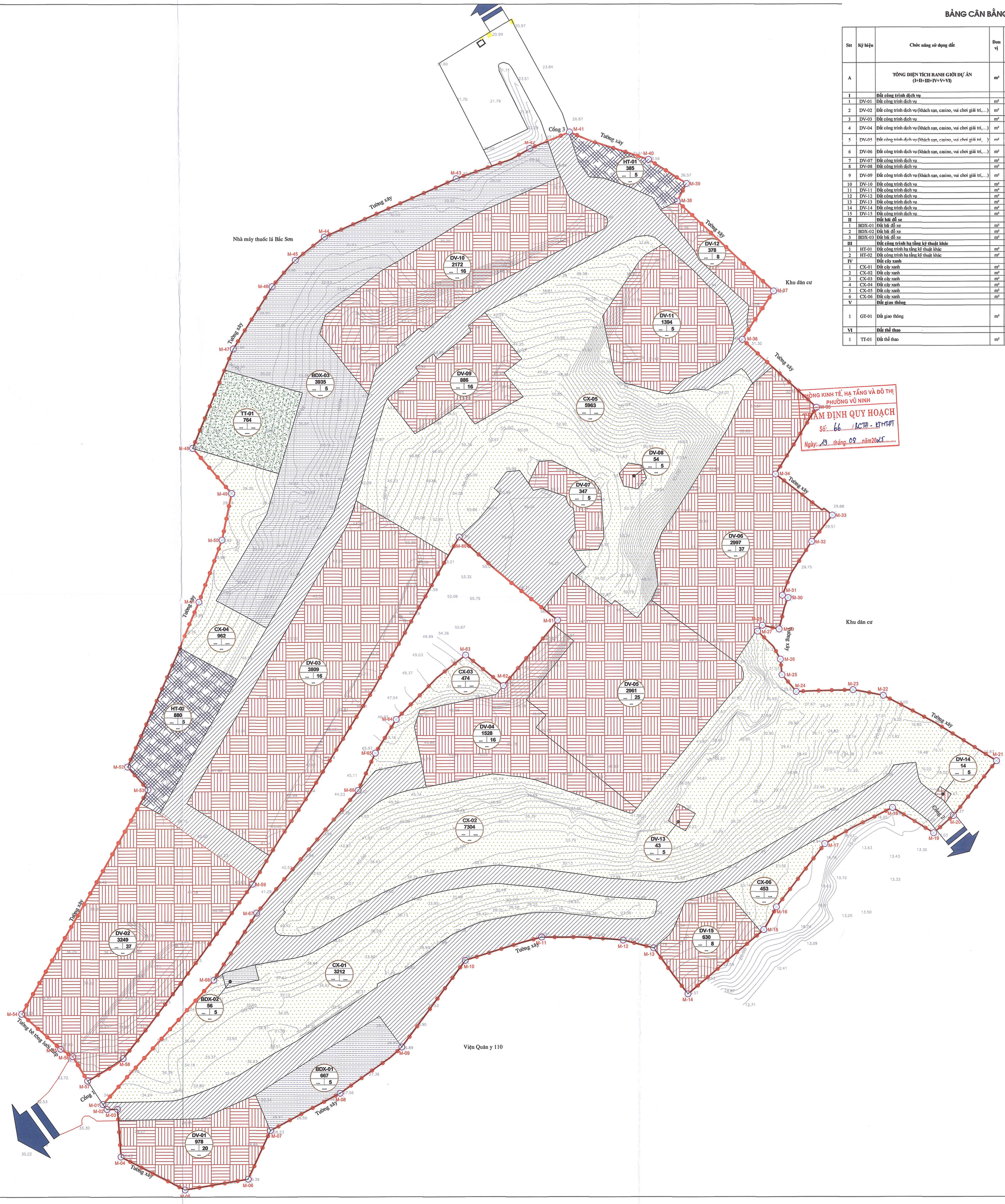

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
PHƯỜNG VŨ NINH
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 66 /BCTĐ - KTHTĐT
Ngày: 13 tháng 09 năm 2025

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU KHỐNG CHẾ QUY HOẠCH

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Đơn vị	Diện tích (m²)	Chiều cao c.trình (m)	Mật độ xây dựng không chế tối đa (%)	Hệ số SDĐ không chế tối đa (Lần)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
A		TỔNG DIỆN TÍCH RANH GIỚI DỰ ÁN (I+II+III+IV+V+VI)	m²	54,478.55		40%	2.00	100.00	Không chế mật độ xây dựng tối đa 40% *(toàn thủ quy hoạch phân khu tại Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 23/07/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh)*. Hệ số sử dụng đất không chế tối đa 2 lần *(viện dẫn điều Bảng 2.12, QCVN 01:2021/BXD chi hệ số sử dụng đất tối đa đối với dự án xd công trình cao 37m và diện tích >1.5ha là 5.28 lần. Vì là khu nghỉ dưỡng cao cấp nên không chế chỉ tiêu 2 lần dầm bảo không quá 5.28 lần).*
I		**Đất công trình dịch vụ**		21,440	4-37			39.35	
1	DV-01	Đất công trình dịch vụ	m²	978	20				Chiều cao tối đa không chế đối với công trình từ mặt đất tự nhiên là 37m *(toàn thủ theo Theo mục c, Khoản 1, Điều 1, Nghị định 31/2019/NĐ-CP không chế tối đa không quá 45m. Văn bản số 1803/UBND- KTHTĐT ngày 27/06/2023 của UBND thành phố Bắc Ninh, Văn bản số 2926/UBND-XDCB ngày 27/06/2023 của UBND tỉnh Bắc Ninh, Văn bản số 1996/SXD-QHKTĐT ngày 27/06/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh về việc định chỉnh chiều cao không chế tối đa công trình đối với dự án là 37m)*. Như vậy chiều cao công trình lớn nhất trong dự án là 37m đảm bảo chiều cao tối đa không chế.
2	DV-02	Đất công trình dịch vụ (khách sạn, casino, vui chơi giải trí,...)	m²	3,249	37				
3	DV-03	Đất công trình dịch vụ	m²	3,809	16				
4	DV-04	Đất công trình dịch vụ (khách sạn, casino, vui chơi giải trí,...)	m²	1,528	16				
5	DV-05	Đất công trình dịch vụ (khách sạn, casino, vui chơi giải trí, ...)	m²	2,961	25				
6	DV-06	Đất công trình dịch vụ (khách sạn, casino, vui chơi giải trí,...)	m²	2,997	4-37				
7	DV-07	Đất công trình dịch vụ	m²	347	5				
8	DV-08	Đất công trình dịch vụ	m²	54	5				
9	DV-09	Đất công trình dịch vụ (khách sạn, casino, vui chơi giải trí,...)	m²	886	16				
10	DV-10	Đất công trình dịch vụ	m²	2,172	16				
11	DV-11	Đất công trình dịch vụ	m²	1,394	5				
12	DV-12	Đất công trình dịch vụ	m²	378	8				
13	DV-13	Đất công trình dịch vụ	m²	43	5				
14	DV-14	Đất công trình dịch vụ	m²	14	5				
15	DV-15	Đất công trình dịch vụ	m²	630	8				
II		**Đất bãi đỗ xe**		4,658	3-5			8.55	Chỉ tiêu diện tích tối thiểu với bãi đỗ xe toàn dự án là 3750m2 *(Toàn dự án tương đương 600 phòng khách sạn, theo Quy định viện dẫn Bảng 2.19, QCVN 01:2021/BXD thì sẽ thiếu 4 phòng chỗ đỗ. Theo mục 2.8.4, QCVN 01:2021/BXD thì diện tích 1 chỗ đỗ trên mặt đất là 25m2)*. Như vậy quy hoạch diện tích bãi đỗ xe toàn dự án là 4658m2 > 3750m2 tối thiểu yêu cầu.
1	BDX-01	Đất bãi đỗ xe	m²	667	5.0				
2	BDX-02	Đất bãi đỗ xe	m²	56	5				
3	BDX-03	Đất bãi đỗ xe	m²	3,935	5				
III		**Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác**		1,265	3-5			2.32	Không quy định.
1	HT-01	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	m²	385	5.0				
2	HT-02	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	m²	880	5.0				
IV		**Đất cây xanh**		18,368				33.72	Chỉ tiêu tỷ lệ tối thiểu với cây xanh với dự án là 30% *(Quy định viện dẫn Bảng 2.11, QCVN 01:2021/BXD, lấy theo quy định loại lớn nhất 30%)*. Như vậy mật độ cây xanh dự án là 33,72%>30% chỉ tiêu quy định nên đảm bảo về tỷ lệ diện tích cây xanh.
1	CX-01	Đất cây xanh	m²	3,212					
2	CX-02	Đất cây xanh	m²	7,304					
3	CX-03	Đất cây xanh	m²	474					
4	CX-04	Đất cây xanh	m²	962					
5	CX-05	Đất cây xanh	m²	5,963					
6	CX-06	Đất cây xanh	m²	453					
V		**Đất giao thông**		7,983.55				14.65	Về tỷ lệ đất giao thông, do đường giao thông trong dự án là đường nội bộ nên không chịu chỉ tiêu không chế *(viện dẫn viện dẫn Bảng 2.17, QCVN 01:2021/BXD)*. Như vậy quy hoạch diện tích đất giao thông đảm bảo theo yêu cầu.
1	GT-01	Đất giao thông	m²	7,983.55					
VI		**Đất thể thao**		764				1.40	Chỉ tiêu đất thể thao trong dự án là cỏ sân thể thao ngoài trời *(do dự án với công năng chính là Khách sạn nghỉ dưỡng 5 sao, viện dẫn theo Mục 3.4, Bảng 1, TCVN 4391:2015 quy định cỏ sân thể thao ngoài trời như tennis hoặc golf)*. Như vậy chỉ tiêu về đất thể thao đảm bảo theo quy
1	TT-01	Đất thể thao	m²	764					

B

TỶ LỆ 1/500

0 20M 50M

10M

KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ (54.478,55 M2)
- ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ
- ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT GIAO THÔNG
- ĐẤT BÃI ĐỖ XE
- M-01 MỐC RANH GIỚI QUY HOẠCH

A: TÊN Ô QUY HOẠCH
B: DIỆN TÍCH Ô QUY HOẠCH (M2)
C: MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
D: CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH (M)
E: HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND PHƯỜNG VŨ NINH
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 2268/-UBND NGÀY 19 THÁNG 8 NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG VŨ NINH
KÈM THEO BÁO CÁO THẨM ĐỊNH SỐ: 66/BCTĐ ... NGÀY 13 THÁNG 8 NĂM 2025
TRƯỞNG PHÒNG
LÊM HỮU HUY

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT:
CÔNG TY TNHH TẬP ĐOÀN QUỐC TẾ PHƯỢNG HOÀNG
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 32 /TTR - PHOAT NGÀY 14 THÁNG 8 NĂM 2025
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
TRẦN CÔNG KHỞI

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
CÔNG TY TNHH TẬP ĐOÀN QUỐC TẾ PHƯỢNG HOÀNG
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 32 /TTR - PHOAT NGÀY 14 THÁNG 8 NĂM 2025
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
TRẦN CÔNG KHỞI

TÊN ĐỒ ÁN: ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU DU LỊCH QUỐC TẾ PHƯỢNG HOÀNG TẠI PHƯỜNG ĐẠP CẦU, THÀNH PHỐ BẮC NINH (NAY LÀ PHƯỜNG VŨ NINH, TỈNH BẮC NINH)
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG ĐẠP CẦU, THÀNH PHỐ BẮC NINH (NAY LÀ PHƯỜNG VŨ NINH, TỈNH BẮC NINH)

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: QH-03	KHỔ GIẤY: 1A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: / /2025
THIẾT KẾ	ĐẶNG TRẦN TRIỀU		
CHỦ TRÌ	CAO THỊ DIỆU LINH		
CHỦ NHIỆM	LY A TÚ		
Q.L. KỸ THUẬT	NGUYỄN ĐĂNG KHƯƠNG		

GIÁM ĐỐC

NGUYỄN XUÂN THIỆN

TAY BAC _JSC
CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ TÂY BẮC
ĐỊA CHỈ: SỐ NHÀ 32, NGÕ 61, ĐƯỜNG LÊ ĐỨC THỌ, PHƯỜNG TÔ HIỆU, TỈNH SƠN LA
ĐT: 02123.758888. FAX: 02123.758888. EMAIL: QUOCTETAYBAC@GMAIL.COM