



QUY ĐỊNH

Quản lý theo Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Quốc tế Phượng Hoàng tại phường Đáp Cầu, thành phố Bắc Ninh (nay là phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh)

(Ban hành kèm theo Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 19/8/2025 của UBND phường Vũ Ninh)

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Đối tượng áp dụng.

1.1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng và bảo vệ các công trình theo đúng nội dung Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch quốc tế Phượng Hoàng tại phường Đáp Cầu, thành phố Bắc Ninh (nay là phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh) được UBND phường Vũ Ninh phê duyệt tại Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 19/8/2025.

1.2. Quy định này bắt buộc với các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài tham gia vào hoạt động quản lý, đầu tư xây dựng trong phạm vi, ranh giới Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch quốc tế Phượng Hoàng tại phường Đáp Cầu, thành phố Bắc Ninh (nay là phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh).

2. Phân công quản lý thực hiện

2.1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thông qua các phòng, đồng thời là cơ quan chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành và chính quyền địa phương quản lý việc xây dựng theo Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch quốc tế Phượng Hoàng tại phường Đáp Cầu, thành phố Bắc Ninh (nay là phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh).

2.2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Công ty TNHH Tập đoàn quốc tế Phượng Hoàng là cơ quan chịu trách nhiệm trước UBND phường về việc quản lý xây dựng, kiến trúc cảnh quan theo đúng nội dung quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

2.3. Công ty TNHH Tập đoàn quốc tế Phượng Hoàng có trách nhiệm thực hiện đúng quy định của Quy định này. Trong quá trình thực hiện nếu phát hiện những quy định không phù hợp thì phải kịp thời báo cáo UBND phường và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét điều chỉnh, bổ sung.

2.4. Khuyến khích, tạo điều kiện để cho các cơ quan, doanh nghiệp, tổ chức có liên quan và cộng đồng dân cư tham gia tư vấn, phản biện quy hoạch - kiến trúc trên cơ sở những quy định của Quy định này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2.5. Ngoài các quy định nêu trong Quy định này, việc quản lý quy hoạch, xây dựng phải tuân thủ các quy định khác của Pháp luật có liên quan.

2.6. Việc điều chỉnh, bổ sung hay thay đổi một số quy định phải được UBND phường quyết định trên cơ sở phù hợp với các quy định của Pháp luật và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

3. Quy mô.

3.1. Diện tích: Quy mô diện tích khu vực lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch 54.478,55 m², diện tích trước khi điều chỉnh là 59.047,33 m²;

3.2. Qui mô xây dựng: Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí...vv.

II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ.

1. Ranh giới, phạm vi và tính chất, chức năng khu quy hoạch.

1.1. Ranh giới, phạm vi khu quy hoạch:

Phía Bắc giáp nhà máy nước Bắc Ninh và Công ty thuốc lá Bắc Sơn.

Phía Đông giáp khu dân cư thuộc phường Đáp Cầu (nay là phường Vũ Ninh).

Phía Nam giáp khu dân cư thuộc phường Đáp Cầu (nay là phường Vũ Ninh) và viện quân Y110.

Phía Tây giáp nhà máy nước Bắc Ninh.

1.2. Tính chất, chức năng khu quy hoạch:

Vị trí: Đồi Pháo Thủ, khu 6, phường Đáp Cầu, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (Nay là phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh).

Theo 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) được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 23/7/2024: Khu vực quy hoạch là đất dịch vụ.

2. Quy định về tổ chức quy hoạch, kiến trúc cảnh quan.

2.1. Tổ chức không gian kiến trúc - cảnh quan:

Đất công trình dịch vụ: Tổng diện tích 21.440 m² chiếm 39,35%. Xây dựng các công trình từ 1-9 tầng (có công trình có 2 tầng hầm), chiều cao từ 4m-37m;

Đất bãi đỗ xe: Tổng diện tích 4.658 m² chiếm 8,55%, xây dựng các công trình 1 tầng (lán xe);

Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Tổng diện tích 1.265 m² chiếm 2,32%, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật;

Đất cây xanh: Tổng diện tích 18.368 m² chiếm 33,72%, được xây dựng các công trình cảnh quan;

Đất giao thông: Tổng diện tích 7.983,55 m² chiếm 14,65%;

Đất thể thao: Tổng diện tích 764 m² chiếm 1,40%, được xây dựng các công trình 1 tầng (mái che sân hoặc chỗ ngồi);

2. 2. Các chỉ tiêu quy hoạch:

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Đơn vị	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A		TỔNG DIỆN TÍCH RANH GIỚI DỰ ÁN (I+II+III+IV+V+VI)	m ²	54,478.55	100.00
I		Đất công trình dịch vụ		21,440	39.35
1	DV-01	Đất công trình dịch vụ	m ²	978	
2	DV-02	Đất công trình dịch vụ (khách sạn, casino, vui chơi giải trí,...)	m ²	3,249	
3	DV-03	Đất công trình dịch vụ	m ²	3,809	
4	DV-04	Đất công trình dịch vụ (khách sạn, casino, vui chơi giải trí,...)	m ²	1,528	
5	DV-05	Đất công trình dịch vụ (khách sạn, casino, vui chơi giải trí,...)	m ²	2,961	
6	DV-06	Đất công trình dịch vụ (khách sạn, casino, vui chơi giải trí,...)	m ²	2,997	
7	DV-07	Đất công trình dịch vụ	m ²	347	
8	DV-08	Đất công trình dịch vụ	m ²	54	
9	DV-09	Đất công trình dịch vụ (khách sạn, casino, vui chơi giải trí,...)	m ²	886	
10	DV-10	Đất công trình dịch vụ	m ²	2,172	
11	DV-11	Đất công trình dịch vụ	m ²	1,394	
12	DV-12	Đất công trình dịch vụ	m ²	378	
13	DV-13	Đất công trình dịch vụ	m ²	43	
14	DV-14	Đất công trình dịch vụ	m ²	14	
15	DV-15	Đất công trình dịch vụ	m ²	630	
II		Đất bãi đỗ xe		4,658	8.55
1	BDX-01	Đất bãi đỗ xe	m ²	667	
2	BDX-02	Đất bãi đỗ xe	m ²	56	
3	BDX-03	Đất bãi đỗ xe	m ²	3,935	
III		Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác		1,265	2.32
1	HT-01	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	m ²	385	
2	HT-02	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	m ²	880	
IV		Đất cây xanh		18,368	33.72
1	CX-01	Đất cây xanh	m ²	3,212	
2	CX-02	Đất cây xanh	m ²	7,304	
3	CX-03	Đất cây xanh	m ²	474	

4	CX-04	Đất cây xanh	m ²	962	
5	CX-05	Đất cây xanh	m ²	5,963	
6	CX-06	Đất cây xanh	m ²	453	
V		Đất giao thông		7,983.55	14.65
1	GT-01	Đất giao thông	m ²	7,983.55	
VI		Đất thể thao		764	1.40
1	TT-01	Đất thể thao	m ²	764	

3. Quy định về kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan.

3.1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án đầu tư cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3.2. Quy định về kiến trúc: Đối với khu đất công trình dịch vụ áp dụng hình thức kiến trúc hiện đại để bắt kịp xu hướng, kết hợp hài hòa với không gian chung của dự án.

3.3. Quy định về chuẩn bị đất đai và sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật: Chuẩn bị đất đai các khu ở mới đảm bảo không úng lụt và phù hợp với quy hoạch tổng thể. Xây dựng hệ thống thoát nước riêng phù hợp với hệ thống thoát nước chung của dự án đã được phê duyệt. Đối với cốt sàn nhà, tầng cao nhà, mặt đứng nhà khi xây dựng sẽ tuân thủ theo hồ sơ quy hoạch được duyệt và các quy định thiết kế đô thị kèm theo đồ án.

3.4 Quy định quản lý xây dựng: Việc xây dựng công trình dịch vụ phải tuân thủ theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

3.55. Quy định quản lý xây dựng: Việc xây dựng phải tuân thủ theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

4. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Quy hoạch giao thông:

Giao thông đối ngoại dự án (có 03 công) kết nối với chiều rộng từ 7m đến 10m:

Giao thông đối nội dự án: Gồm các tuyến đường có chiều rộng từ (4-10)m. Chiều dài toàn tuyến 985m.

4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

Giải pháp san nền: Xác định cao trình đào đắp nền công trình, hạn chế tối đa khối lượng đào đắp dựa trên cao độ thiết kế đường giao thông đã được xác định cho từng khu vực, chỉ thực hiện đào đắp tại những khu cần thiết cho việc tổ chức không gian, sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả đất đai, tiết kiệm kinh phí cho công tác chuẩn bị mặt bằng xây dựng.

Cao độ nút các nút giao thông xác định phù hợp với cao độ tự nhiên, cao độ các tuyến đường theo quy hoạch chung và mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy.

Cao độ thiết kế san nền từng khu đất trong dự án đảm bảo hài hòa, tính thống nhất kỹ thuật với khu vực lân cận và hướng thoát, cụ thể trong bản vẽ chi tiết san nền.

4.3. Quy hoạch cấp nước

Nguồn cấp: Định hướng quy hoạch cấp nước cho dự án được lấy từ nguồn nước sạch đô thị cung cấp, xây dựng trạm bơm cấp vào bể rồi bơm nước dẫn đi các hạng mục sử dụng.

Phương án thiết kế mạng lưới cấp nước được xây dựng mới hoàn toàn đảm bảo cấp nước khu vực quy hoạch trong giai đoạn trước mắt cũng như lâu dài. Mạng lưới cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE. Đường ống truyền dẫn Ø50mm và được quy hoạch theo các trục đường giao thông bố trí đi ngầm. Độ sâu chôn ống từ 0,5 - 0,8m.

Phương án thiết kế mạng lưới Cấp nước PCCC: Mạng lưới cấp nước được xây dựng mới hoàn toàn đảm bảo cấp nước khu vực quy hoạch trong giai đoạn trước mắt cũng như lâu dài. Mạng lưới cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE. Đường ống truyền dẫn Ø50mm dẫn vào bể PCCC và được quy hoạch theo trục đường giao thông bố trí đi ngầm. Độ sâu chôn ống từ 0,5 - 0,8m.

Tổng nhu cầu dùng nước 800m³/ngày-đêm.

4.4. Quy hoạch cấp điện

Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực tuân thủ theo định hướng quy hoạch quy hoạch điện lực được duyệt theo đó nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch dự án được lấy từ đường dây 22kV

Tổng nhu cầu sử dụng điện: 2.000kVA

Mạng lưới: Đi nổi.

Các tuyến đường dây trung, hạ thế được bố trí ngầm dọc theo lề đường sẽ giảm thiểu được khả năng chiếm dụng đất của Công trình, thuận tiện cho việc thiết lập trạm và phân phối điện hạ thế đến hộ phụ tải, đảm bảo về mỹ quan và thuận tiện cho việc vận hành

Bố trí đèn chiếu sáng :

- Đối với các tuyến đường;
- Đèn Led tiết kiệm điện 2 cấp công suất 150W-200W ánh sáng vàng cam, đặt trên trụ thép ống cao trung bình 8m-12m, khoảng cách trung bình từ 30 ~ 35m dọc đường.

4.5. Thoát nước mưa

Hướng thoát: Ra công số 2 và số 3. Điểm xả tại hố ga tương ứng đầu nối vào hệ thống thu gom vào đường ống thoát mưa chung khu vực đô thị. (đi riêng hệ thống thoát nước thải).

Giải pháp kết cấu chính của hệ thống thoát nước sử dụng rãnh thu nước, và hồ ga bằng gạch xây, tấm đan bê tông.

4.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Thoát nước thải: Ra công số 3. Điểm xả tại hồ ga tương ứng đầu nối vào hệ thống thu gom vào đường ống thoát thải chung khu vực đô thị. (đi riêng hệ thống thoát nước thải).

Tổng lưu lượng nước thải: 720 m³/ngày.

5. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và thiết kế đô thị

5.1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Trong quá trình triển khai, chủ đầu tư phải đảm bảo kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

5.2. Quy định về thiết kế đô thị: Tuân thủ theo thiết kế đô thị được xác nhận.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.

1. Điều khoản thi hành

1.1. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.

1.2. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch quốc tế Phượng Hoàng tại phường Đáp Cầu, thành phố Bắc Ninh (nay là phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh) được phê duyệt và quy định cụ thể của Quy định này để hướng dẫn thực hiện lập dự án đầu tư xây dựng, triển khai các công việc tiếp theo.

2. Trách nhiệm chủ đầu tư.

2.1. Phối hợp với UBND phường Vũ Ninh tổ chức công bố, công khai quy hoạch chi tiết chậm nhất trong vòng 15 ngày kể từ ngày đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

2.2. Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mốc giới và triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định hiện hành.

2.3. 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, phòng cháy chữa cháy và các quy định liên quan.

2.4. Có giải pháp tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng đảm bảo tính đồng bộ, tuân thủ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt, 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.