

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
khu di tích Đền Đô và sông Tiêu Tương, phường Đình Bảng,  
thành phố Từ Sơn, nay là phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh**  
Mã số thông tin quy hoạch: 260417-170001

### ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TỪ SƠN

*Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2025/QH15 và Luật số 144/2015/QH15 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*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 và 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 01/7/2025 của Chính phủ 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 20/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045;*

*Căn cứ Thông tư số 10/2025/TT-BXD ngày 14/6/2025 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng;*

*Căn cứ 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 và Thông tư 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 388/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Phân khu số 9 (Đình Bảng – Tân Hồng – Đông Ngàn – Phù Chẩn, thành phố Từ Sơn);*

*Căn cứ Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu di tích Đền Đô và sông Tiêu Tương, phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-SXD ngày 03/8/2016 của Sở Xây dựng phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu di tích Đền Đô và sông Tiêu Tương, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn;*

*Căn cứ Văn bản số 1972/SGDDT-KHTC ngày 19/12/2025 của Sở Giáo dục và Đào tạo; Văn bản số 2841/CSPCCC&CNCH ngày 19/12/2025 của phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh; Văn bản số 5409/STC-ĐTTĐ&GSĐT ngày 20/12/2025 của Sở Tài chính; Văn bản số 1930/CVHTTDL-TCKH ngày 23/12/2025 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Văn bản số 5144/SXD-QHKT ngày 24/12/2025 của Sở Xây dựng; Văn bản số 2101/BĐ-QLNCT ngày 24/12/2025 của Công ty TNHH Một thành viên khai thác công trình thủy lợi Bắc Đuống; Văn bản 1830/SCT-QLCN ngày 25/12/2025 của Sở Công thương; Văn bản số 910/SDTTG-TG ngày 25/12/2025 của Sở Dân tộc và Tôn giáo; Văn bản số 5939/SNNMT-QLĐĐ ngày 26/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tham gia ý kiến đề án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu di tích Đền Đô và sông Tiêu Tương, phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn, nay là phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;*

*Căn cứ Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 28/7/2025 của UBND phường Từ Sơn về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đề án Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND phường Từ Sơn;*

*Căn cứ Văn bản số 57/TB-UBND ngày 23/3/2026 của Văn phòng UBND phường Từ Sơn thông báo kết luận của Chủ tịch UBND phường tại phiên họp giao ban thành viên UBND phường ngày 23/3/2026;*

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt đề án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu di tích Đền Đô và sông Tiêu Tương, phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn, nay là phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh số 09/TTr-HPKB ngày 16/4/2026 của Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc và Báo cáo thẩm định số 48/BC-KTHTĐT ngày 20/4/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc thẩm định đề án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu di tích Đền Đô và sông Tiêu Tương, phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn, nay là phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1. Phê duyệt đề án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu di tích Đền Đô và sông Tiêu Tương, phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn, nay là phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh với những nội dung chủ yếu như sau:**

### **1. Sự cần thiết điều chỉnh Quy hoạch chi tiết**

Đề án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2023 và đề án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Phân khu số 9 (Đình Bảng – Tân Hồng – Đông Ngàn – Phù Chẩn, thành phố Từ Sơn) được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 388/QĐ-UBND ngày 25/7/2024, theo đó mạng lưới giao thông được quy hoạch mở rộng quy mô mật cắt nên ảnh hưởng tới quy mô, ranh giới quy hoạch; người dân có đất ở thuộc diện giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án kiên nghị tái định cư tại chỗ (đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương tại thông báo kết luận số 09/TB-UBND ngày 15/01/2025), làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất tại đề án. Đồng thời điều chỉnh không gian kiến trúc cảnh quan các lô đất, nhằm đảm bảo đồng bộ và thống nhất về ngôn ngữ, hình thái kiến trúc chung trong khu ở và phù hợp với xu thế kiến trúc hiện đại.

Quy hoạch chi tiết khu di tích Đền Đô và sông Tiêu Tương, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn được Sở Xây dựng Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-SXD ngày 03/8/2016 đến nay được ngoài 09 năm, theo khoản 2 Điều 43 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 quy định “2. Thời hạn rà soát định kỳ quy hoạch đô thị và nông thôn là 05 năm kể từ ngày quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt”.

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD được ban hành thay thế QCVN 01:2019/BXD và QCVN:01/2008/BXD.

Với các lý do nêu trên, việc rà soát, điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu di tích Đền Đô và sông Tiêu Tương, phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn, nay là phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh là cần thiết.

## **2. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch**

### a) Phạm vi địa lý và ranh giới lập quy hoạch

- Phạm vi lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu di tích Đền Đô và sông Tiêu Tương nằm trên địa giới hành chính phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, có ranh giới được giới hạn bởi các điểm R1, R2, R3, R4,...R144 – R1 kèm theo tọa độ VN-2000, cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Dân cư hiện trạng (A1-OHT3, A1-OHT4, A1-OHT8), Trường THCS Đình Bảng (A1-GDCS2).

+ Phía Nam giáp: Quy hoạch đường giao thông mặt cắt 35m; Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới (53,88ha).

+ Phía Đông giáp: Khu di tích Đền Đô (A1-TIN1); dân cư hiện trạng (A1-OHT2); điểm kho Đền Đô (Cục dự trữ Nhà nước khu vực Hà Bắc).

+ Phía Tây giáp: Đường Quy hoạch dọc kênh Nam (65m).

### b) Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích:

+ Giữ nguyên quy mô dự án BT theo Quyết định số 323/QĐ-SXD ngày 03/8/2016 của Sở Xây dựng Bắc Ninh.

+ Quy mô dự án đôi ứng: Điều chỉnh giảm quy mô quy hoạch từ 12,1ha xuống còn khoảng 11,8ha (điều chỉnh giảm diện tích đất ở đôi ứng để bố trí quỹ đất ở tái định cư được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương tại thông báo Kết luận số 09/TB-UBND ngày 15/01/2025, quy hoạch giao thông định hướng mở rộng trong Quy hoạch phân khu số 9 ảnh hưởng tới tổng thể dự án).

- Quy mô dân số: Khoảng **1.408** người (không vượt quá 2.002 người theo Quy hoạch phân khu đô thị số 9 đã được phê duyệt).

c) Thời hạn quy hoạch: Đến năm 2045 theo Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2023.

## **3. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch**

### a) Quan điểm

Việc khôi phục dòng sông Tiêu Tương giúp khôi phục lại không gian văn hóa xưa, tạo cảnh quan sinh thái hài hòa, gắn liền với di tích Đền Đô. Kiến trúc cảnh quan, hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật cần nghiên cứu đảm bảo phù hợp tính chất khu văn hóa tâm linh trên cơ sở Quy hoạch phân khu đô thị số 9 đã được phê duyệt và các quy định có liên quan.

Định hướng quy hoạch chỉ tiêu sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu di tích Đền Đô và sông Tiêu Tương, phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn, nay là phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

**b) Mục tiêu quy hoạch**

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2023, Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Phân khu số 9 (Đình Bảng – Tân Hồng – Đông Ngàn – Phù Chân, thành phố Từ Sơn) được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 388/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 và chủ trương của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh tại văn bản số 1152/UBND-XDCB ngày 05/9/2006 về việc giao lập quy hoạch chi tiết.

- Làm cơ sở để nhà đầu tư thực hiện lập điều chỉnh dự án đầu tư và quản lý dự án đầu tư trên cơ sở quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Tôn tạo khu di tích Đền Đô và sông Tiêu Tương có ý nghĩa quan trọng trong việc bảo tồn văn hóa, lịch sử và tâm linh, nhằm tôn vinh 8 vị vua nhà Lý và tri ân cội nguồn dân tộc.

**4. Tính chất:** Là Khu văn hóa tín ngưỡng, lịch sử kết hợp khu ở tại phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

**5. Các chỉ tiêu quy hoạch đạt được**

STT	Chức năng sử dụng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu quy hoạch	
			Quy hoạch đạt được	Quy chuẩn QCVN 01/2021 và QHPK9
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở</b>	<b>58.420,6m<sup>2</sup></b>		
1.1	Đất ở biệt thự, liền kề	58.420,6m <sup>2</sup>	41,7m <sup>2</sup> /người	28÷45m <sup>2</sup> /người
<b>2</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>7.564,7m<sup>2</sup></b>		
2.1	Cơ sở giáo dục mầm non	70,4 cháu/ 5.533,9m <sup>2</sup>	78,6m <sup>2</sup> /1 cháu	12m <sup>2</sup> /1 cháu
2.2	Công trình văn hóa (nhà sinh hoạt cộng đồng)	2.030,8m <sup>2</sup>	1,45m <sup>2</sup> /căn hộ	Không quy định cụ thể nhóm nhà ở
3	Đất cây xanh	242.029,6m <sup>2</sup>	171,9m <sup>2</sup> /người	≥1m <sup>2</sup> / người
4	Đường giao thông	84.841,1m <sup>2</sup>	21,21%	≥ 18%
5	Bãi đỗ xe	4.767,5m <sup>2</sup>	3,4m <sup>2</sup> /người	0,39m <sup>2</sup> /người (QHPK9)
<b>6</b>	<b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>			
6.1	Cấp nước sinh hoạt		150 lít/ngày đêm	≥ 120 lít/ng.ngđ
6.2	Cấp nước phòng cháy		10 lít/s (1 đám cháy)	≥ 10 lít/s (1 đám cháy)
6.3	Thoát nước thải		100% nước cấp	≥ 80% nước cấp
6.4	Cấp điện sinh hoạt	1.408 người	5KW/ hộ liền kề 7 kW/ hộ biệt thự	500W/người
6.5	Điện công cộng		0,03kW/ m2 sàn	35% phụ tải điện sinh hoạt

## 6. Các nội dung chính của quy hoạch

### 6.1. Quy hoạch sử dụng đất

#### a) Phân khu chức năng sử dụng đất

Khu quy hoạch bao gồm các khu chức năng chính như sau:

- Đất nhà ở: Đất ở biệt thự (BT) và đất ở liền kề (LK).
- Đất công trình hạ tầng xã hội: Đất giáo dục mầm non (GD), đất văn hóa – khu sinh hoạt cộng đồng (VH), đất thương mại dịch vụ (DV1), đất cây xanh sử dụng công cộng (CX1, CX2, CX3, CX4, CX5, CX6, CX7, CX8).
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT).
- Đường giao thông: Đường khu vực, đường nhóm nhà ở.
- Đất bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe (P1, P2, P3, P4).

#### b) Cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng đất	Ký hiệu	Quyết định số 323/QĐ-SXD ngày 03/8/2016		Sau khi điều chỉnh		Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao
			Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)		
<b>1</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng</b>		<b>21.583,0</b>	<b>5,36</b>	<b>9.349,7</b>	<b>2,34</b>	Tối đa 40%	
1.1	Đất dịch vụ	DV	1.785,0	0,44	1.785,0	0,45		1÷3
1.2	Đất giáo dục (Trường mầm non)	GD	5.001,0	1,24	5.533,9	1,38		1÷3
1.3	Đất vui chơi giải trí, dịch vụ thương mại	DV	12.797,0	3,18	-	-		-
1.4	Khu sinh hoạt cộng đồng	VH	2.000,0	0,50	2.030,8	0,51		1÷3
<b>2</b>	<b>Đất ở mới</b>		<b>55.660,0</b>	<b>13,81</b>	<b>58.420,6</b>	<b>14,61</b>	-	-
2.1	Đất ở biệt thự	BT	55.660,0	13,81	47.672,9	11,92	-	-
	- Biệt thự 1	BT1	1.938,0	-	1.761,1	-	51,4÷58,9	3
	- Biệt thự 2	BT2.1	13.955,0	-	4.671,7	-	52,3÷67,1	
	- Biệt thự 3	BT2.2		-	2.645,8	-	56,4÷66,2	
	- Biệt thự 4	BT2.3		-	3.871,4	-	56,1÷68,2	
	- Biệt thự 5	BT3		5.726,0	-	4.884,3	-	
	- Biệt thự 6	BT4	6.046,0	-	5.233,5	-	61,4÷77,5	
	- Biệt thự 7	BT5	30.36,0	-	2.658,5	-	59,3÷69,5	
	- Biệt thự 8	BT6	3.416,0	-	3.175,7	-	59,1÷73,3	
	- Biệt thự 9	BT7	-	-	4.389,1	-	64,8÷76	
	- Biệt thự 10	BT8	-	-	5.547,2	-	58,5÷76	
	- Biệt thự 11	BT9	-	-	1.022,1	-	58,4÷76	
	- Biệt thự 12	BT10	-	-	7.612,5	-	57,6÷76	
2.2	Đất ở liền kề	LK	-	-	10.747,7	2,69	-	-
	- Liền kề 1	LK1	-	-	1.000,8	-	80,8÷100	2÷5
	- Liền kề 2	LK2	-	-	1.281,7	-	100	
	- Liền kề 3	LK3	-	-	1.397,8	-	73,5÷100	
	- Liền kề 4	LK4	-	-	1.343,3	-	86,4÷100	

	- Liên kê 5	LK5	-	-	1.260,0	-	89÷100	
	- Liên kê 6	LK6	-	-	1.131,9	-	89÷100	
	- Liên kê 7	LK7	-	-	1.770,0	-	89÷100	
	- Liên kê 8	LK8	-	-	1.562,2	-	72÷100	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>	<b>CX</b>	<b>241.363,0</b>	<b>59,90</b>	<b>242.029,6</b>	<b>60,52</b>	<b>Tối đa 5%</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>83.857,0</b>	<b>20,81</b>	<b>89.608,6</b>	<b>22,41</b>	-	-
4.1	Đường giao thông		80.048,0	19,91	84.841,1	21,21	-	-
4.2	Bãi đỗ xe	P	3.809,0	0,95	4.767,5	1,19	-	-
<b>5</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>505,0</b>	<b>0,13</b>	<b>505,1</b>	<b>0,13</b>	<b>50</b>	<b>2</b>
<b>Tổng cộng</b>			<b>402.968,0</b>	<b>100,0</b>	<b>399.913,6</b>	<b>100,0</b>	-	-

### 6.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

Quy hoạch tổng thể khu dựa trên các quy chuẩn và tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành. Được bố cục tạo thành một tổng thể không gian quy hoạch thống nhất, chặt chẽ và phù hợp với những cầu cầu đặc thù của một Khu văn hóa tâm linh kết hợp khu ở.

Đối với các khu nhà ở biệt thự được giới hạn chiều cao công trình cho phép tối đa 03 tầng + áp mái với kiến trúc đang xen giữa truyền thống và hiện đại để phù hợp với tính chất của dự án gần khu vực tâm linh; đối với khu nhà ở liên kế được giới hạn chiều cao công trình tối đa 05 tầng.

Tuyến sông Tiêu Tương là trục cảnh quan chính của dự án, kết hợp với tuyến giao thông có quy mô mặt cắt 19,0m được định hướng trong Quy hoạch phân khu đô thị số 9 đã phê duyệt, được cập nhật, điều chỉnh trong đồ án Quy hoạch chi tiết nhằm kết nối với các khu trung tâm phường Từ Sơn.

Khu nhà ở liên kế, nhà ở liên kế có sân vườn có diện tích trung bình từ 75÷189,8m<sup>2</sup> được bố trí tại vị trí cuối dự án, tiếp giáp Trường THCS Đình Bảng tạo nhịp điệu kiến trúc từ công trình biệt thự thấp tầng có sân vườn đến công trình nhà ở liên kế, đất nhà ở liên kê được sử dụng một phần để phục vụ cho việc tái định cư theo chủ trương của UBND tỉnh Bắc Ninh đã chấp thuận.

Công viên cây xanh kết hợp mặt nước (tuyến sông Tiêu Tương được cải tạo) tạo không gian vui chơi, giải trí, giúp cảnh quan thoáng đãng, điều hòa không khí, cũng là vùng đệm Khu di tích Đền Đô nhằm bảo vệ cảnh quan, môi trường, phát huy giá trị di sản bền vững.

### 6.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

#### a) Giao thông

Cấp đường: Đường chính khu vực, đường phân khu vực và đường nội bộ.

Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch kết nối với hệ thống đường trong khu vực đã xây dựng và đồng bộ với quy hoạch phân khu đô thị số 9.

- Mặt cắt 1-1: 13,5 m = (3,0 + 7,5 + 3,0)m.

- Mặt cắt 1'-1': 14,0m = (3,5 + 7,5 + 3,0)m.

- Mặt cắt 2-2: 19,0m = (4,5 + 10,5 + 4,0)m.

- Mặt cắt 3-3: 13,5m = (1,5 + 10,5 + 1,5)m.

- Mặt cắt 4-4: 17,5m = (5,0 + 7,5 + 5,0)m.

### b) San nền

Cao độ không chế san nền của khu vực phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Phân khu số 9, các khu dân cư hiện trạng tiếp giáp dự nhằm đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch xây dựng mới và cốt các dự án lân cận, dân cư hiện hữu.

Hướng dốc san nền thiết kế: Đảm bảo cho việc thoát nước vì vậy hướng san nền phải theo hướng dốc từ phía Bắc xuống phía Nam và từ phía Nam lên phía Bắc lấy tuyến sông Tiêu Tương là trung tâm khu quy hoạch. Cao độ thiết kế cao nhất: 7,60m; cao độ thấp nhất: 6,2m. Độ dốc nền thiết kế từ 0,5%.

### c) Thoát nước mặt

Hệ thống thoát nước mưa thiết kế là hệ thống thoát nước riêng biệt hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải. Công thoát nước được bố trí đảm bảo thoát nước mưa triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

Trên cơ sở hiện trạng hệ thống thoát nước chung khu vực, định hướng thoát nước và định hướng san nền. Khu quy hoạch hình thành các lưu vực thoát nước chính từ phía Bắc xuống phía Nam và từ Phía Nam lên phía Bắc đầu nối, tự chảy vào tuyến sông Tiêu Tương.

Hệ thống thu gom nước mặt trong khu vực quy hoạch dùng cống BTCT D400, D600, D800 và B600.

### d) Cấp nước

Tổng nhu cầu dùng nước là  $Q = 490\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ . Nguồn cấp từ tuyến ống cấp nước hiện trạng D315 phía Đông Bắc của dự án.

Đường ống cấp nước chính HDPE $\geq$ D110mm÷D160mm thiết kế theo dạng mạng vòng, các đường ống dịch vụ HDPE-D50mm dọc các tuyến đường quy hoạch cung cấp trực tiếp cho các hộ dân và các công trình.

Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Đường ống cấp nước cứu hỏa đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt D110mm. Các trụ cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước ở các ngã ba, ngã tư thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy với khoảng cách tối đa giữa các trụ là 150m.

### đ) Cấp điện

Tổng công suất sử dụng khoảng 3.050KVA.

Nguồn cấp điện: Nguồn cấp điện được lấy từ đường dây 35KV từ trong khu dân cư cũ.

Dự kiến xây dựng mới 05 trạm biến áp 35/0,4 - 500KVA – 1.250KVA. Tổng công suất của 05 trạm là 3.570KVA.

Lưới điện chiếu sáng đi ngầm trong hào cáp, đèn chiếu sáng sử dụng loại đèn Led tiết kiệm điện, khoảng cách giữa các đèn trung bình 30÷35m.

### e) Hệ thống thông tin liên lạc

Hệ thống thông tin liên lạc của toàn bộ khu vực quy hoạch do các đơn vị cung cấp dịch vụ thực hiện đi ngầm trong hào cáp sẽ được đầu nối với hệ thống chung của khu vực do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định. Quy mô, thiết kế chi tiết hệ thống thông tin liên lạc sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập dự án và được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

è) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Tổng lượng nước thải tính toán bằng 100% nước cấp sinh hoạt với tổng  $Q = 320\text{m}^3/\text{ngày đêm}$

Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân sẽ được thu gom bằng hệ thống cống tròn D300 chạy dọc dưới vỉa hè rồi chảy vào hệ thống xử lý nước thải theo Quy hoạch phân khu số 9 được phê duyệt, khoảng cách giữa các hố ga trung bình 20÷40m.

Nước thoát xí, tiểu của các hộ dân phải được xử lý vi sinh bằng bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước thải.

g) Rác thải và chất thải rắn

Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn của toàn khu vực quy hoạch với khối lượng dự kiến khoảng  $1.700\text{kg}/\text{ngày đêm}$  được thu gom trong các thùng rác bố trí dọc các tuyến đường và điểm tập kết rác sau đó được vận chuyển bằng xe chuyên dụng đến cơ sở xử lý rác thải tập trung.

6.4. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Được ban hành kèm theo Quyết định này.

**7. Các nội dung khác:** Theo Quyết định số 323/QĐ-SXD ngày 03/8/2016 của Sở Xây dựng Bắc Ninh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu di tích Đền Đô và sông Tiêu Tương, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, nay là phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Công ty Cổ phần Hải Kinh Bắc: Tổ chức công bố công khai quy hoạch chậm nhất 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt điều chỉnh, được quy định tại khoản 1 và 2 Điều 50 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Trong vòng 30 ngày kể từ khi quy hoạch chi tiết được phê duyệt điều chỉnh, chủ đầu tư phải lập, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới, triển khai cắm mốc giới quy định, hướng dẫn tại Chương IV Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng; Xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch chi tiết.

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị: Thực hiện đóng dấu thẩm định xác nhận thuyết minh, bản vẽ quy hoạch quy định tại khoản 6 Điều 1 Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng; Phối hợp cùng Trung tâm cung ứng dịch vụ sự nghiệp công phường Từ Sơn, các tổ dân phố kiểm tra việc triển khai thực hiện, giám sát xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

3. Trung tâm cung ứng dịch vụ sự nghiệp công phường Từ Sơn: Phối hợp cùng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị công bố, công khai quy hoạch được phê duyệt điều chỉnh trên cổng thông tin điện tử phường Từ Sơn để người dân và doanh nghiệp nắm bắt được thông tin; quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

4. Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư & Xây dựng H.A.C: Hoàn thiện hồ sơ quy hoạch theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh, số lượng hồ sơ gửi cơ quan thẩm định để đóng dấu xác nhận 07 bộ hồ sơ; Xây dựng cơ sở dữ liệu số địa lý về quy hoạch đô thị theo quy định, hướng dẫn tại Điều 24 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ và Chương V Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng gửi phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị để quản lý, sử dụng dữ liệu số.

**Điều 3. Hiệu lực thi hành**

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

Chánh văn phòng HĐND-UBND phường, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng phòng Văn hóa – Xã hội, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng (b/c);
- TT Đảng ủy, HĐND UBND phường (b/c);
- Trung tâm phục vụ hành chính công;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT, Ađv.

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

**Nguyễn Quang Hưng**