

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ BIỂN ĐỘNG**

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

Số: /QĐ-UBND

Biển Động, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư
trung tâm xã Biển Động, tỉnh Bắc Ninh, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ BIỂN ĐỘNG

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 của Quốc hội: Luật 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 về việc 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 01/7/2025 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; 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 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 30/06/2025 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 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; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Công văn số 303/SXD-QHKT của Sở xây dựng ngày 22 tháng 7 năm 2025 V/v hướng dẫn một số nội dung trong công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch số 1547/TTr-QK ngày 08/06/2026 của Quân khu 1 trình phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và Báo cáo kết quả thẩm định số 11/BC-KT ngày 08/06/2026 của Phòng Kinh tế về việc thẩm định nhiệm vụ quy hoạch nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư trung tâm xã Biển Động, tỉnh Bắc Ninh, tỷ lệ 1/500;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư trung tâm xã Biền Động, tỉnh Bắc Ninh, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu sau:

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

- Vị trí khu đất: Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết thuộc xã Biền Động, tỉnh Bắc Ninh.

- Ranh giới nghiên cứu:

+ Phía Bắc: Giáp đất sản xuất nông nghiệp;

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu, khu đồi núi và khu dân cư mới;

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Tây: Giáp đất sản xuất nông nghiệp.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch trước điều chỉnh khoảng 28,77ha, sau điều chỉnh khoảng 36.3ha. (Bổ sung khoảng 10ha cho quỹ đất tái định cư). Quy mô dân số trước điều chỉnh khoảng: 5.200 người, sau điều chỉnh khoảng 2.900 người.

(Quy mô nghiên cứu sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500).

2. Mục tiêu của quy hoạch

- Cụ thể hoá định hướng đồ án quy hoạch chung đô thị Biền Động, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt.

- Góp phần vào sự ổn định về an cư của nhân dân khu vực ảnh hưởng bởi dự án mở rộng trường bắn Quốc gia Khu vực 1/Quân khu 1, từng bước hoàn chỉnh được quy hoạch chung đô thị Biền Động để đạt được hiệu quả kinh tế - xã hội, phù hợp mục tiêu phát triển của nhà nước đồng thời đảm bảo lợi ích của địa phương và cả cộng đồng dân cư, thông qua khu dân cư mới.

- Xác định chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu trên cơ sở xem xét lợi thế và hạn chế về điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực.

- Thiết kế quy hoạch tổng thể, xác định cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất phù hợp với quy chuẩn xây dựng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật của từng lô đất, quy hoạch đồng bộ các công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Quy hoạch khớp nối với hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với các quy hoạch lân cận và những dự án đang triển khai.

- Xác định các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cụ thể cho

từng chức năng của ô đất. Đề xuất giải pháp để khai thác quỹ đất với từng chức năng trong khu vực.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.
- Là cơ sở để triển khai việc xây dựng khu tái định cư cho các hộ dân trên địa bàn khi Nhà nước thu hồi đất.

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

Là khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với các chức năng chính là: khu dân cư, khuôn viên cây xanh, nhà văn hoá, trường học, công trình thương mại - dịch vụ...

4. Sơ bộ dự báo phát triển

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD, trong đó gồm:

- Đất ở nhà ở chia lô liền kề: 70 - 200 m²/lô;
- Đất cây xanh, thể dục thể thao (không bao gồm cây xanh cấp đô thị): $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$;
- Đất bãi đỗ xe: 2,5 m²/người;
- Giao thông: mặt cắt ngang $\geq 19\text{ m}$;
- Nước sinh hoạt: 100 - 120 l/người/ngày đêm;
- Cấp điện nhà ở chia lô liền kề: 3 - 5 kW/hộ;
- Thoát nước thải: $\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước;
- Chất thải rắn sinh hoạt: $\geq 1,0\text{ kg}/\text{người}/\text{ngày đêm}$.

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

Nội dung nghiên cứu phải bảo đảm các yêu cầu chủ yếu sau:

- Điều tra, khảo sát, thu thập tài liệu; đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường khu vực nghiên cứu.
 - Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp quy chuẩn, quy hoạch cấp trên, bảo đảm chỉ tiêu cây xanh, bãi đỗ xe, giao thông, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.
 - Xác định yêu cầu thiết kế đô thị, công trình điểm nhấn, tầng cao, khoảng lùi công trình, không gian mở, cây xanh, mặt nước.
 - Xác định quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ: san nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, thu gom và xử lý chất thải rắn, nước thải.
 - Đề xuất quy định quản lý theo đồ án quy hoạch; đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường; xác định các hạng mục cần đầu tư xây dựng.

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

Thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng và Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 về việc sửa đổi, bổ sung 1 số điều của Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Đã quy định hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn: 07 bộ hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết, mỗi bộ gồm:

Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết, mỗi bộ gồm:

TT	HẠNG MỤC	TỶ LỆ
A	Phần bản vẽ	
1	- Sơ đồ vị trí, giới hạn khu đất	TL thích hợp
2	- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	- Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/500
4	- Bản đồ quy sử dụng đất quy hoạch	1/500
5	- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500	1/500
6	- Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng ; vị trí, quy mô bên, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ	1/500
7	- Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành	1/500
8	- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500	1/500
9	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng (nếu có).	1/500
10	- Các bản vẽ thiết kế đô thị	TL thích hợp
B	Phần văn bản	
1	Hồ sơ báo cáo hội nghị	quyển A4
2	Thuyết minh tổng hợp (bao gồm các phụ lục, bảng biểu tính toán và bản vẽ thu nhỏ kèm theo)	quyển A4
3	Quy định quản lý theo quy hoạch đồ án chi tiết	quyển A4
4	Dự thảo tờ trình, quyết định phê duyệt	khổ A4
C	Hồ sơ số hóa toàn bộ đồ án	USB

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

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư có liên quan trong quá trình lập đề án; tổng hợp, tiếp thu, giải trình đầy đủ trước khi trình phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quân khu 1: Tổ chức lập quy hoạch, chỉ đạo, phối hợp với đơn vị tư vấn tổ chức lập đề án theo đúng nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt; bảo đảm chất lượng, tiến độ, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính pháp lý và các nội dung hồ sơ trình duyệt.

2. Phòng Kinh tế: Hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện theo nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt; tổ chức thẩm định đề án theo quy định.

3. Các cơ quan, đơn vị liên quan: Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao phối hợp trong quá trình tổ chức lập, thẩm định, trình phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư trung tâm xã Biền Động, tỉnh Bắc Ninh, tỷ lệ 1/500.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND và UBND xã, Phòng Kinh tế, Quân khu 1 và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Phòng KT;
- Cổng thông tin điện tử xã;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Vi Văn Tính