

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Số: 486 /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 18 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu Đô thị và Dịch vụ VSIP Bắc Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 728/QĐ-TTG ngày 21/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045 (viết tắt là QHC Đô thị Bắc Ninh);

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 05/2021/QĐ-UBND ngày 17/02/2021 của UBND tỉnh về ban hành quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh; số 57/QĐ-UBND ngày 29/1/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp, đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh; số 596/QĐ-UBND ngày 29/10/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp, đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh, tỷ lệ 1/2.000, tỉnh Bắc Ninh; số 766/QĐ-UBND ngày 24/5/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh;

Xét: Đề nghị của Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh tại Tờ trình số 36-25/D&C/VSIP ngày 16/4/2025, Tờ trình số 86-25/D&C/VSIP ngày 05/6/2025; Báo cáo thẩm định số 66/BCTĐ-SXD ngày 10/6/2025 của Sở Xây dựng về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị và Dịch vụ VSIP Bắc Ninh (viết tắt là đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT KĐT&DV VSIP Bắc Ninh);



Căn cứ Kết luận phiên họp UBND tỉnh tháng 6 năm 2025 tại Thông báo số 98/TB - UBND ngày 11/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT KĐT&DV VSIP Bắc Ninh với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Lý do, sự cần thiết điều chỉnh cục bộ QHCT:

Việc điều chỉnh một số chỉ tiêu trong Đồ án QHCT KĐT&DV VSIP Bắc Ninh trên cơ sở đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021/BXD và các văn bản hướng dẫn, tạo cơ sở pháp lý quan trọng để tạo lợi thế cạnh tranh, thu hút đầu tư vào khu đô thị.

Đồ án QHCT KĐT&DV VSIP Bắc Ninh được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 24/5/2018, sau hơn 7 năm thực hiện theo đồ án điều chỉnh, đến nay, dự án đã cơ bản đầu tư xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật, cơ bản hoàn thành xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, tại dự án có phát sinh một số tồn tại, khó khăn trong việc thực hiện dự án đầu tư và thu hút đầu tư, như bố trí chức năng thương mại dịch vụ chưa được tập trung, quy mô dân số phân bố trong các lô đất hỗn hợp bị phân tán chưa đạt được hiệu quả cao trong việc thu hút đầu tư. Do đó, cần phải điều chỉnh phân bố lại dân số để phù hợp với xu thế phát triển mới của thị trường và nhu cầu đầu tư. Một số lô đất có diện tích quy hoạch sai khác so với bản đồ đo đạc địa chính, nên cần phải vi chỉnh diện tích để thống nhất về số liệu khi hoàn thiện các thủ tục về đất đai.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị, Đồ án QHCT KĐT&DV VSIP Bắc Ninh đã đến thời kỳ rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội.

Với những lý do nêu trên, việc điều chỉnh cục bộ QHCT KĐT&DV VSIP Bắc Ninh là phù hợp.

2. Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ QHCT:

- Nội dung Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT KĐT&DV VSIP Bắc Ninh không làm thay đổi tính chất, ranh giới, quy mô, chức năng của Đồ án được phê duyệt, phù hợp với định hướng phát triển chung của đô thị; đảm bảo sự đồng bộ, tính liên tục, kế thừa toàn bộ về tính chất, chức năng, định hướng chính, kết nối phù hợp với không gian tổng thể và hệ thống hạ tầng chung tại khu vực.

- Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT KĐT&DV VSIP Bắc Ninh đã xác định rõ phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh; đảm bảo phù hợp với QHC đô thị Bắc Ninh, QHPK Khu công nghiệp, Đô thị và Dịch vụ VSIP Bắc Ninh, tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định của pháp luật hiện hành.

3. Nội dung chính điều chỉnh cục bộ QHCT:

- Điều chỉnh chức năng của 1 phần diện tích sản phát triển căn hộ của các lô đất hỗn hợp ký hiệu HH-A4, HH-A5, HH-A6, HH-A10 sang chức năng phát triển thương mại dịch vụ, theo đó quy mô dân số điều chỉnh giảm về khoảng 20 người/lô đất, phần chỉ tiêu dân số giảm tại các lô đất nói trên được điều chuyển sang lô đất hỗn hợp ký hiệu HH-A13. Sau điều chỉnh các chỉ tiêu về diện tích sàn, tầng cao và mật độ xây dựng đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD và giữ nguyên theo Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 24/5/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành.

- Điều chỉnh chức năng hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ của lô đất hỗn hợp HH-A9 thành chức năng thương mại dịch vụ với mục tiêu xây dựng bãi đỗ xe 3 tầng nhằm bổ sung tiện tích bãi đỗ xe cho khu đô thị. Toàn bộ chỉ tiêu dân số của lô đất sẽ được điều chỉnh về lô đất HH-A13 nói trên. Các chỉ tiêu về diện tích khu đất và mật độ xây dựng đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD và giữ nguyên theo Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 24/5/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành.

- Điều chỉnh chức năng 1 phần diện tích sản phát triển thương mại dịch vụ của lô đất hỗn hợp HH-A13 sang chức năng phát triển căn hộ, quy mô dân số trong lô đất hỗn hợp HH-A13 sau khi điều chỉnh sẽ là khoảng 2.151 người. Các chỉ tiêu về tầng cao và mật độ xây dựng đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD và giữ nguyên theo Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 24/5/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành.

- Vi chỉnh diện tích các lô đất hỗn hợp HH-A8, HH-A12, HH-A13, HH-A14, YT-A đảm bảo thống nhất với bản đồ đo đạc địa chính.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Giữ nguyên theo Quyết định số 766/QĐ - UBND ngày 24/5/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh QHCT Khu Đô thị và Dịch vụ VSIP Bắc Ninh.

5. Các hạng mục công trình đầu tư và nguồn lực thực hiện:

- Các công trình và hạ tầng kỹ thuật khác được xây dựng đồng bộ theo Đồ án điều chỉnh QHCT và thiết kế đô thị được phê duyệt theo Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 24/5/2018 của UBND tỉnh.

- Nguồn lực đầu tư: Của Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh và các nguồn vốn hợp pháp khác.

6. Thiết kế đô thị và Quy định quản lý:

- Thiết kế đô thị: Là một bộ phận của quy hoạch, thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung theo Thiết kế đô thị.

- Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT: Được thẩm định, ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt, làm cơ sở pháp lý để quản lý theo quy hoạch xây dựng.

Điều 2. Sau khi Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT tỷ lệ 1/500 KĐT&DV VSIP Bắc Ninh được phê duyệt, Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh phối hợp với UBND thành phố Từ Sơn, UBND phường Phù Chẩn tổ chức công bố, công khai chậm nhất trong vòng 15 ngày kể từ ngày Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT được phê duyệt; phối hợp với các Sở, ngành và các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai các bước tiếp theo của dự án đảm bảo các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai và các quy định khác có liên quan.

Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định Hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết; rà soát, quản lý chất lượng, hoàn thiện, đóng dấu thẩm định, bàn giao, lưu trữ Hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết kèm theo Quyết định phê duyệt; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện Quy hoạch chi tiết đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh; Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương; UBND thành phố Từ Sơn, UBND huyện Tiên Du, UBND phường Phù Chẩn, UBND xã Đại Đồng; Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh và các tổ chức, cơ quan có liên quan căn cứ quyết định thực hiện./. 

Nơi nhận: 

- Như Điều 3;
- TTTU, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, XDCB, TNMT;
- lưu: VT, XDCB.

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




Đào Quang Khải