

Số: 699/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 20 tháng 6 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 04 thị xã Việt Yên,**  
**tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 88/QĐ-TTg ngày 19/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000;*

*Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 25/9/2024 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh;*

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 77/TTr-SXD ngày 16/6/2025 kèm theo Báo cáo số 161/BC-SXD ngày 14/6/2025; UBND thị xã Việt Yên tại Tờ trình số 221/TTr-UBND ngày 09/6/2025.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 04 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000, với các nội dung chính như sau:

### **1. Lý do điều chỉnh quy hoạch:**

Đồ án Quy hoạch phân khu số 04 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 25/11/2024. Đồ án quy hoạch phân khu được lập trên cơ sở quy hoạch chung đô thị và cập nhật các đồ án quy hoạch chi tiết trước đây đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhiều đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt có quy mô nhỏ, manh mún, không hình thành các đô thị đồng bộ, chủ yếu quy hoạch các khu ở, nhóm nhà ở thấp tầng, chưa phát huy tối đa hiệu quả sử dụng đất. Đến thời điểm hiện tại khi Luật đất đai ngày 18/01/2024 có hiệu lực, trên cơ sở đó HĐND tỉnh Bắc Giang ban hành Nghị quyết số 92/NQ-HĐND ngày 11/12/2024, trong đó có xác định tiêu chí để thực hiện các dự án khu đô thị phải có diện tích đất thực hiện từ 20 ha trở lên, có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật. Do đó đồ án quy hoạch phân khu đã phê duyệt cần rà soát, điều chỉnh để phù hợp với định hướng nêu trên.

Mặt khác, thực hiện theo nội dung Văn bản số 111/UBND-KTN ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc triển khai thực hiện định hướng mới về phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh, trong đó đã xác định chủ trương, định hướng chung phát triển đô thị của tỉnh trong thời gian tiếp theo: *“Phát triển các khu đô thị nén, các khu đô thị hạ tầng đồng bộ gắn với phát triển thương mại, dịch vụ; ưu tiên phát triển các đô thị theo hướng sinh thái, thông minh, hiện đại, tạo động lực thúc đẩy phát triển các loại hình dịch vụ logistics, khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, kinh tế thương mại, kinh tế đêm,... Tập trung đẩy mạnh thu hút đầu tư các dự án nhà ở xã hội bảo đảm hoàn thành chỉ tiêu Thủ tướng Chính phủ giao cho tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 hoàn thành 74.900 căn hộ nhà ở xã hội”*. Đồng thời theo định hướng của Quy hoạch chung đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045 đã định hướng Phân khu số 04 là khu đô thị du lịch văn hóa lịch sử ven sông Cầu, bảo tồn, phát huy giá trị di tích cấp quốc gia đặc biệt chùa Bỏ Đà, làng cổ Thổ Hà, hình thành tuyến, điểm du lịch gắn với các yếu tố đặc trưng về văn hóa (Nhà hát Quan họ Bắc Ninh - Làng cổ Thổ Hà - Chùa Bỏ Đà - 5 làng quan họ cổ). Quy hoạch chỉnh trang, bảo tồn làng nghề truyền thống. Phát triển hệ thống hạ tầng đô thị gắn với việc phục vụ các hoạt động du lịch cộng đồng. Do đó, việc điều chỉnh giảm đất ở cao tầng, tăng đất khu dịch vụ, cây xanh, bãi đỗ xe..., là phù hợp với định hướng quy

hoạch chung đô thị.

Từ những lý do trên việc điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu số 04 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000 là cần thiết.

## **2. Nội dung điều chỉnh và lý do điều chỉnh:**

### **2.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:**

#### **\* Vị trí điều chỉnh số 1:**

- **Nội dung điều chỉnh 1:** Điều chỉnh tầng cao của lô đất khu dịch vụ 3:DV-7 từ tối đa 5 tầng thành tối đa 15 tầng; Tách lô đất dịch vụ 3:DV-8 có diện tích khoảng 5,13ha thành các lô đất 3:DV-8 có diện tích khoảng 2,46ha (đất dịch vụ) chiều cao tối đa 30 tầng nổi, tối đa 02 tầng hầm, lô đất 3:HTKT-5 (đất hạ tầng kỹ thuật) diện tích khoảng 2,33ha và khoảng 0,3ha đất ở thuộc ô đất nhóm nhà ở ký hiệu 3:NO-28; Điều chỉnh chức năng lô đất dịch vụ ký hiệu 1:DV-4 có diện tích khoảng 3,64 ha thành lô đất 1:P-1 (đất bãi đỗ xe) có diện tích khoảng 3,66ha.

Lý do điều chỉnh: Vị trí đề nghị điều chỉnh nằm trên tuyến đường tỉnh 398 gắn liền với quần thể khu di tích quốc gia đặc biệt chùa Bồ Đà. Tại khu vực này định hướng phát triển thành khu vực bảo tồn, phát huy giá trị văn hóa truyền thống và sinh thái hành lang sông Cầu, đầu mối giao lưu văn hóa quan họ với vùng Kinh Bắc, tuy nhiên qua rà soát tại khu vực này đang còn thiếu những công trình hạ tầng kỹ thuật như bãi đỗ xe, thiếu khu vực phát triển dịch vụ để đáp ứng nhu cầu của Nhân dân và phục vụ du khách du lịch. Đồng thời việc điều chỉnh đất nhóm nhà ở thành một phần đất bãi đỗ xe và đất dịch vụ đảm bảo không làm tăng quy mô dân số và quá tải về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- **Nội dung điều chỉnh 2:** Điều chỉnh tầng cao của lô đất nhóm nhà ở 1:NO-21 quy mô khoảng 5,66ha từ tối đa 7 tầng thành tối đa 20 tầng nổi, tối đa 02 tầng hầm. Đồng thời điều chỉnh giảm tầng cao của lô đất nhóm nhà ở 1:NO-27 quy mô khoảng 4,18ha từ tối đa 20 tầng xuống thành tối đa 7 tầng.

Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh lô đất 1:NO-21 lên thành tối đa 20 tầng nhằm thực hiện định hướng phát triển đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, do đây là vị trí cửa ngõ của Phân khu số 04 nằm tiếp giáp với đường tỉnh 398, Khu công nghiệp Tiên Sơn – Ninh Sơn và Cụm công nghiệp Trung Sơn – Ninh Sơn. Điều chỉnh tầng cao của lô đất 1:NO-27 do vị trí này nằm gần với khu vực chùa Bồ Đà và dân cư hiện trạng, hệ thống giao thông không thuận lợi và để giảm quy hoạch đất ở cao tầng quanh khu vực định hướng phát triển là khu đô thị du lịch văn hóa. Việc điều chỉnh lô đất 1:NO-27 xuống thành thấp tầng nhằm mục đích giảm dân số khu vực do điều chỉnh tăng chiều cao tầng lô đất 1:NO-21; Đồng thời việc điều chỉnh đảm bảo không làm quá tải về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- **Nội dung điều chỉnh 3:** Tách lô đất nhóm nhà ở 1:NO-19 diện tích khoảng 12,41ha thành các lô đất nhóm nhà ở 1:NO-19 có diện tích khoảng 1,49ha và lô đất

dịch vụ 1:DV-7 có diện tích khoảng 10,26ha; Tách lô đất nhóm nhà ở 1:NO-13 từ khoảng 12,82ha thành các lô đất nhóm nhà ở 1:NO-13 có diện tích khoảng 10,05ha, 1:NO-13A có diện tích khoảng 0,94ha và 1:NO-13B có diện tích khoảng 0,85ha do bổ sung thêm tuyến đường giao thông;

Lý do điều chỉnh: Việc điều chỉnh lô đất nhóm nhà ở 1:NO-19 nhằm bổ sung thêm đất khu dịch vụ cho khu di tích quốc gia đặc biệt chùa Bồ Đà và giảm tỷ lệ đất ở tại khu vực này nhằm bảo tồn cảnh quan chung của khu vực. Đồng thời điều chỉnh lô đất 1:NO-13 nhằm bổ sung thêm tuyến giao thông để kết nối các khu dân cư hiện trạng với khu vực chùa Bồ Đà, tạo sự kết nối và hình thành các khu dân cư dịch vụ quanh khu vực.

- **Nội dung điều chỉnh 4:** Điều chỉnh quy mô diện tích của các lô đất ở hiện trạng 1:OHT-22 từ khoảng 6,61ha thành khoảng 6,65ha, 1:OHT-26 từ khoảng 3,80ha thành khoảng 3,19ha; Điều chỉnh quy mô diện tích của ô đất rừng sản xuất 1:RSX-10 từ khoảng 30,36ha thành khoảng 29,39ha;

Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh quy mô diện tích của lô đất ở hiện trạng do điều chỉnh mở rộng tuyến đường giao thông tại khu vực kết nối vào chùa Bồ Đà; Điều chỉnh giảm diện tích lô đất rừng sản xuất để quy hoạch bổ sung tuyến đường giao thông kết nối khu dân cư hiện trạng với khu vực chùa.

- **Nội dung điều chỉnh 5:** Điều chỉnh quy mô diện tích của lô đất cây xanh công cộng 1:CXCC-5 từ khoảng 37,63ha thành khoảng 39ha.

- Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh tăng quy mô lô đất cây xanh do điều chỉnh nắn tuyến giao thông tại khu vực trước của chùa Bồ Đà để đảm bảo cảnh quan chung của khu vực.

#### **\* Vị trí điều chỉnh số 2:**

- **Nội dung điều chỉnh 1:** Điều chỉnh tầng cao của lô đất nhóm nhà ở 1:NO-30 có quy mô khoảng 5,16ha từ tối đa 7 tầng thành tầng cao tối đa 10 tầng nổi, tối đa 02 tầng ngầm; Điều chỉnh tầng cao ô đất nhóm nhà ở 1:NO-26 có quy mô khoảng 5,84ha từ tối đa 20 tầng thành tầng cao tối đa 7 tầng.

Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh tầng cao lô đất 1:NO-30 để phù hợp với nhu cầu và tình hình phát triển chung của khu vực do vị trí này nằm tiếp giáp CCN Trung Sơn – Ninh Sơn và KCN Tiên Sơn – Ninh Sơn. Đồng thời điều chỉnh giảm chiều cao tầng lô đất 1:NO-26 để giảm tải dân số đảm bảo không làm quá tải về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- **Nội dung điều chỉnh 2:** Điều chỉnh diện tích của lô đất nhóm nhà ở 1:NO-29 có diện tích khoảng 3,46ha thành khoảng 3,34ha; Điều chỉnh giảm quy mô lô đất trường học 1:TH-11 có diện tích khoảng 0,59ha thành khoảng 0,37ha và bổ sung lô đất thể dục thể thao 1:TDDT-7 có diện tích khoảng 0,34ha cạnh trường mầm non;

Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh giảm diện tích lô đất nhóm nhà ở 1:NO-29 để bổ sung thêm quỹ đất cây xanh do khu vực này tiếp giáp với khu dân cư hiện

trạng. Đồng thời điều chỉnh giảm đất trường mầm non do trong quá trình kiểm tra rà soát thì tỷ lệ đất trường mầm non đã đảm bảo theo quy định.

**\* Vị trí điều chỉnh số 3**

- **Nội dung điều chỉnh 1:** Điều chỉnh nâng tầng cao của lô đất dịch vụ 3:DV-1 từ 7 tầng thành tầng cao tối đa 20 tầng nổi, tối đa 02 tầng ngầm; Điều chỉnh vị trí và quy mô của lô đất dịch vụ 3:DV-3 từ khoảng 0,27ha thành khoảng 0,31ha; Điều chỉnh gộp ô đất văn hóa 3:VH-3 có diện tích khoảng 0,22ha vào lô đất nhóm nhà ở 3:NO-24 có diện tích khoảng 2,71ha; Điều chỉnh vị trí và quy mô của lô đất văn hóa 3:VH-3 từ khoảng 0,22ha thành khoảng 0,17ha; Điều chỉnh gộp lô đất thể dục thể thao 3:TDTT-1 có diện tích khoảng 0,88ha vào lô đất nhóm nhà ở 3:NO-22C thành đất nhóm nhà ở; Điều chỉnh vị trí và quy mô của lô đất thể dục thể thao 3:TDTT-1 từ khoảng 0,88ha thành khoảng 0,44ha; Điều chỉnh vị trí lô đất y tế 3:YT-1.

Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh nâng tầng cao của lô đất dịch vụ nhằm thực hiện theo định hướng phát triển đô thị mới của tỉnh Bắc Giang. Điều chỉnh quy mô và vị trí của một số lô đất do nghiên cứu bổ sung một số công trình hạ tầng xã hội (trường học).

- **Nội dung điều chỉnh 2:** Nâng tầng cao ô đất nhóm nhà ở 3:NO-26 từ 15 tầng lên tối đa 25 tầng nổi, tối đa 02 tầng ngầm; Điều chỉnh gộp ô đất dịch vụ 3:DV-2 có diện tích khoảng 0,35ha vào ô đất nhóm nhà ở 3:NO-27 thành đất nhóm nhà ở; Điều chỉnh quy mô lô đất nhóm nhà ở 3:NO-27 có diện tích từ khoảng 2,68ha thành khoảng 2,49ha; Điều chỉnh quy mô diện tích của các lô đất nhóm nhà ở 3:NO-19 từ khoảng 1ha thành khoảng 3,15ha, lô đất 3:NO-23 từ khoảng 1,67ha thành khoảng 1,45ha, lô đất 3:NO-25 từ khoảng 1,86ha thành khoảng 1,94ha, lô đất 3:NO-4 từ khoảng 1,56ha thành khoảng 0,78ha, lô đất 3:NO-6 từ khoảng 2,94ha thành khoảng 2,84ha và lô đất 3:NO-12 từ khoảng 1,21ha thành khoảng 1,16ha; lô đất ở hiện trạng 3:OHT-4 từ khoảng 6,78ha thành khoảng 7,20ha.

Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh nâng tầng cao lô đất 3:NO-26 từ 15 tầng lên thành 25 tầng do vị trí này tiếp giáp với đường tỉnh 398, có vị trí thuận lợi để thực hiện định hướng phát triển đô thị mới của tỉnh Bắc Giang do nằm sát cụm công nghiệp Trung Sơn – Tiên Sơn; Điều chỉnh quy mô một số lô đất nhóm nhà ở do điều chỉnh lại hướng tuyến giao thông nhằm tối ưu hơn việc kết nối của các khu dân cư hiện trạng.

- **Nội dung điều chỉnh 3:** Tách lô đất nhóm nhà ở cao tầng 3:NO-5 quy mô khoảng 10,37ha tầng cao tối đa 21 tầng thành các lô đất cao tầng 3:NO-5A quy mô khoảng 3,94ha tầng cao tối đa 25 tầng nổi, tối đa 02 tầng ngầm, lô đất nhóm nhà ở thấp tầng 3:NO-5 quy mô khoảng 5,88ha tầng cao tối đa 7 tầng và một phần diện tích đất nghiên cứu, đào tạo 3:GD-3 theo QHC Việt Yên với quy mô khoảng 0,55ha; Điều chỉnh lô đất nhóm nhà ở thấp tầng 3:NO-21 từ 3,47ha cao tối đa 7 tầng thành lô đất đất nhóm nhà ở cao tầng 3:NO-21A quy mô 0,78ha

cao tối đa 25 tầng nổi, tối đa 02 tầng ngầm và lô đất đất nhóm nhà ở thấp tầng 3:NO-21 quy mô 2,54 ha và một phần diện tích đất nghiên cứu, đào tạo 3:GD-2 theo QHC Việt Yên với quy mô khoảng 0,15ha; Tách lô đất ở cao tầng 3:NO-22 quy mô 10,34ha thành các lô đất nhóm nhà ở cao tầng 3:NO-22A quy mô 1,02ha cao tối đa 25 tầng nổi, tối đa 02 tầng ngầm, lô đất nhóm nhà cao tầng 3:NO-22B quy mô 1,02ha chiều cao tối đa 25 tầng nổi, tối đa 02 tầng ngầm, lô đất trường mầm non 3:TH-12 quy mô 0,86ha, lô đất ở thấp tầng 3:NO-22 quy mô 4,58ha và lô đất ở thấp tầng 3:NO-22C quy mô 3,29ha (*Tích hợp lô đất 3:TĐTT-1 quy mô khoảng 0,88ha và tuyến đường giao thông vào lô đất 3:NO-22C*). Thay đổi và bổ sung đoạn tuyến giao thông chia đôi ô đất nhóm nhà ở để kết nối với KCN đô thị - dịch vụ Hòa Yên.

Lý do điều chỉnh: Việc điều chỉnh giảm diện tích và bổ sung các lô đất cao tầng do xác định lại vị trí cụ thể để thực hiện xây dựng đô thị nén theo định hướng phát triển mới của tỉnh Bắc Giang và tăng diện tích công trình hạ tầng xã hội (trường mầm non) nhằm định hướng phát triển đô thị xanh, thông minh tại khu vực này. Việc điều chỉnh giảm quy mô đất ở cao tầng và nâng tầng cao tại một số vị trí đảm bảo không làm vượt quá dân số trong đồ án quy hoạch đã được phê duyệt (*vị trí này trước đây quy hoạch 20,71ha đất ở cao tầng thì nay giảm còn 6,76ha quy hoạch đất ở cao tầng*).

- **Nội dung điều chỉnh 4:** Điều chỉnh quy mô và tăng cao lô đất nhóm nhà ở 3:NO-1 quy mô khoảng 2,81ha tăng cao tối đa 7 tầng lên thành lô đất nhóm nhà ở 3:NO-1 quy mô khoảng 2,86ha tăng cao tối đa 25 tầng nổi, tối đa 02 tầng ngầm; Điều chỉnh lô đất đất nhóm nhà ở 3:NO-20 và lô đất cây xanh công cộng 3:CXCC-2 thành lô đất nhóm nhà ở 3:NO-20 quy mô khoảng 0,98ha tăng cao tối đa 25 tầng nổi 02 tầng ngầm. (Diện tích chênh lệch do điều chỉnh có sự thay đổi về giao thông)

Lý do điều chỉnh: Việc điều chỉnh bổ sung thêm các lô đất cao tầng do các lô đất này có vị trí thuận lợi (nằm tiếp giáp khu công nghiệp Hòa Yên) để thực hiện phát triển đô thị nén theo định hướng phát triển đô thị mới của tỉnh Bắc Giang (*vị trí này quy hoạch bổ sung thêm khoảng 3,84 ha đất ở cao tầng*). Việc điều chỉnh đảm bảo không làm vượt quá dân số trong đồ án quy hoạch đã được phê duyệt do tại nội dung điều chỉnh số 3 hiện đang giảm khoảng 13,95ha quy hoạch đất ở cao tầng.

- **Nội dung điều chỉnh 5:** Điều chỉnh quy mô diện tích và tăng cao của ô đất nghiên cứu đào tạo 3:GD-1 từ khoảng 3,16ha cao 5 tầng thành khoảng 4,67ha cao tối đa 20 tầng; Điều chỉnh chức năng và quy mô diện tích của các lô đất 3:TH-6 có diện tích khoảng 0,84ha và 3:TH-7 có diện tích khoảng 2,74ha thành các lô đất nghiên cứu đào tạo 3:GD-2 có diện tích khoảng 1ha và 3:GD-3 có diện tích khoảng 3,35ha; Điều chỉnh gộp các lô đất: 3:TH-8 có diện tích khoảng 0,82ha vào lô đất cây xanh công cộng 3:CXCC-6 có diện tích khoảng 2,61ha, lô đất 3:TH-9 có diện tích khoảng 0,37ha thành lô đất cây xanh công cộng 3:CXCC-5 có diện tích khoảng 1,45ha; Bổ sung ô đất trường mầm non 3:TH-12 có diện tích khoảng

0,86ha; Điều chỉnh quy mô diện tích của ô đất trường mầm non 3:TH-2 từ khoảng 0,45ha thành khoảng 0,44ha; Điều chỉnh chức năng của các ô đất y tế 3:YT-1 và ô đất nhóm nhà ở 3:NO-3 thành ô đất trường học (trường tiểu học và THCS) 3:TH-11 có diện tích khoảng 2,98ha.

Lý do điều chỉnh: Việc điều chỉnh các lô đất giáo dục thành các lô đất nghiên cứu đào tạo để đảm bảo tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chung đô thị đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-TTg ngày 19/01/2024. Việc điều chỉnh đều nhằm mục tiêu bổ sung thêm quỹ đất giáo dục, cây xanh nhằm tạo dựng khu vực đô thị sinh thái gắn liền với phát triển, nghiên cứu giáo dục và đào tạo nhân lực.

- **Nội dung điều chỉnh 6:** Điều chỉnh chức năng ô đất văn hóa 3:VH-1 thành ô đất cây xanh công cộng 3:CXCC-2; Điều chỉnh quy mô diện tích của các ô đất cây xanh công cộng 3:CXCC-3 từ khoảng 2,63ha thành khoảng 2,28ha, lô đất 3:CXCC-4 từ khoảng 5,17ha thành khoảng 4,70ha; Điều chỉnh vị trí và quy mô diện tích của ô đất cây xanh công cộng 3:CXCC-10 từ khoảng 0,11ha thành khoảng 0,82ha; Điều chỉnh lô đất cây xanh chuyên dụng 3:CXCD-9 có diện tích khoảng 0,24ha thành đất giao thông; Điều chỉnh gộp ô đất cây xanh chuyên dụng 3:CXCD-1 có diện tích khoảng 2,19ha thành đất giao thông và các ô đất nhóm nhà ở 3:NO-12, 3:NO-20; Điều chỉnh quy mô diện tích ô đất sông, suối, kênh, rạch 3:MN-4 từ khoảng 0,4ha thành khoảng 0,41ha.

Lý do điều chỉnh: Đối những vị trí này việc điều chỉnh chủ yếu do điều chỉnh tuyến giao thông để đảm bảo kết nối thuận tiện cho các khu dân cư hiện trạng.

- **Nội dung điều chỉnh 7:** Điều chỉnh giảm một phần diện tích của các ô đất sản xuất công nghiệp, kho bãi 3:CN-1 từ khoảng 7,86ha thành khoảng 7,81ha, 3:CN-3 từ khoảng 5,57ha thành khoảng 5,52ha.

Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh giảm một phần diện tích đất công nghiệp do điều chỉnh tuyến giao thông để tránh vào đất ở hiện trạng của nhân dân.

#### **\* Vị trí số 4**

- **Nội dung điều chỉnh:** Điều chỉnh chức năng và tầng cao của các lô đất nhóm nhà ở 3:NO-13 quy mô khoảng 6,69ha, 3:NO-14 quy mô khoảng 12,36ha tầng cao 7 tầng, thành các lô đất dịch vụ 3:DV-9 quy mô khoảng 6,69ha và 3:DV-10 quy mô khoảng 12,36ha tầng cao tối đa 20 tầng, tối đa 02 tầng hầm.

Lý do điều chỉnh: Việc điều chỉnh phù hợp với định hướng phát triển đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang do vị trí này nằm tiếp giáp với cầu Hà Bắc 2 kết nối với tỉnh Bắc Ninh và tiếp giáp với khu công nghiệp đô thị - dịch vụ Hòa Yên. Đồng thời việc điều chỉnh các lô đất nhóm nhà ở thành lô đất dịch vụ nhằm giảm quy mô dân số ở thấp tầng tại khu vực và tăng quy mô các công trình dịch vụ, hạ tầng xã hội, đảm bảo không vượt quá các chỉ tiêu theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

**Bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh:**

| STT | Chức năng sử dụng của ô đất                                | Theo quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 25/11/2024 (1) |              | Sau điều chỉnh (2) |              | Chênh lệch (2)-(1) |
|-----|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|
|     |                                                            | Diện tích (ha)                                      | Tỷ lệ (%)    | Diện tích (ha)     | Tỷ lệ (%)    | ha                 |
| 1   | Nhóm nhà ở                                                 | 474,70                                              | 27,27        | 441,05             | 25,33        | -33,65             |
|     | <i>Đất ở mới</i>                                           | <i>222,07</i>                                       | <i>12,76</i> | <i>188,57</i>      | <i>10,83</i> | <i>-33,5</i>       |
|     | <i>Đất ở hiện trạng</i>                                    | <i>252,63</i>                                       | <i>14,51</i> | <i>252,48</i>      | <i>14,50</i> | <i>-0,15</i>       |
| 2   | Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ                              | -                                                   | -            | -                  | -            | -                  |
| 3   | Y tế                                                       | 1,64                                                | 0,09         | 1,60               | 0,09         | -0,04              |
| 4   | Văn hóa                                                    | 10,02                                               | 0,58         | 9,18               | 0,53         | -0,84              |
| 5   | Thể dục thể thao                                           | 15,74                                               | 0,90         | 15,64              | 0,90         | -0,1               |
| 6   | Giáo dục                                                   | 23,51                                               | 1,35         | 22,35              | 1,28         | -1,16              |
|     | <i>Trường THPT</i>                                         | <i>7,06</i>                                         | <i>0,41</i>  | <i>2,29</i>        | <i>0,13</i>  | <i>-4,77</i>       |
|     | <i>Trường mầm non, TH, THCS</i>                            | <i>16,45</i>                                        | <i>0,94</i>  | <i>20,06</i>       | <i>1,15</i>  | <i>3,61</i>        |
| 7   | Cây xanh sử dụng công cộng                                 | 104,74                                              | 6,02         | 107,40             | 6,17         | 2,66               |
| 8   | Cây xanh sử dụng hạn chế                                   | -                                                   | -            | -                  | -            | -                  |
| 9   | Cây xanh chuyên dụng                                       | 13,50                                               | 0,78         | 11,07              | 0,64         | -2,43              |
| 10  | Sản xuất công nghiệp, kho bãi                              | 154,31                                              | 8,86         | 154,21             | 8,86         | -0,1               |
| 11  | Khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng | 19,10                                               | 1,10         | 19,10              | 1,10         | 0                  |
| 12  | Đào tạo, nghiên cứu                                        | 8,87                                                | 0,51         | 14,73              | 0,85         | 5,86               |
| 13  | Cơ quan, trụ sở                                            | 2,68                                                | 0,15         | 2,68               | 0,15         | 0                  |
| 14  | Khu dịch vụ                                                | 39,65                                               | 2,28         | 62,34              | 3,58         | 22,69              |
| 15  | Khu dịch vụ - du lịch                                      | -                                                   | -            | -                  | -            | -                  |
| 16  | Di tích, tôn giáo                                          | 13,82                                               | 0,79         | 13,82              | 0,79         | 0                  |
| 17  | An ninh                                                    | 1,92                                                | 0,11         | 1,92               | 0,11         | 0                  |
| 18  | Quốc phòng                                                 | 7,83                                                | 0,45         | 7,83               | 0,45         | 0                  |
| 19  | Đường giao thông                                           | 198,85                                              | 11,42        | 200,88             | 11,54        | 2,03               |
| 20  | Bãi đỗ xe                                                  | 4,22                                                | 0,24         | 7,88               | 0,45         | 3,66               |
| 21  | Nghĩa trang                                                | 22,94                                               | 1,32         | 22,94              | 1,32         | 0                  |
| 22  | Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác                  | 20,38                                               | 1,17         | 22,71              | 1,30         | 2,33               |
| 23  | Sản xuất nông nghiệp                                       | 346,32                                              | 19,89        | 346,32             | 19,89        | 0                  |
| 24  | Rừng sản xuất                                              | 112,14                                              | 6,44         | 111,17             | 6,39         | -0,97              |
| 25  | Nuôi trồng thủy sản                                        | 16,33                                               | 0,94         | 16,33              | 0,94         | 0                  |
| 26  | Hồ ao đầm                                                  | 12,23                                               | 0,70         | 12,23              | 0,70         | 0                  |
| 27  | Sông suối kênh rạch                                        | 115,56                                              | 6,64         | 115,62             | 6,64         | 0,06               |
|     | <b>Tổng</b>                                                | <b>1741,00</b>                                      | <b>100</b>   | <b>1741,00</b>     | <b>100</b>   | <b>0</b>           |

*(Có Phụ lục chỉ tiêu từng lô đất điều chỉnh kèm theo)*

## **2.2. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

- Điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh đảm bảo tuân thủ theo các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng.

- Điều chỉnh, bổ sung quy hoạch không gian ngầm (tầng hầm) tối đa 02 tầng đối với các lô đất dịch vụ, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, nhóm nhà ở định hướng quy hoạch phát triển cao tầng đã được xác định theo đồ án quy hoạch.

## **3. Các nội dung khác:**

Giữ nguyên theo Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 25/11/2024 của UBND tỉnh.

**Điều 2.** Sở Xây dựng, UBND thị xã Việt Yên chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung thẩm định theo quy định, có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Công Thương; Chủ tịch UBND thị xã Việt Yên và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD<sub>Trung</sub>.

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

**Phạm Văn Thịnh**