

Số: 665/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 13 tháng 6 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu 1, thành phố Bắc Giang,  
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 ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*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 1685/QĐ-TTg ngày 26/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về việc Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, 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 71/TTr-SXD ngày 12/6/2025, kèm theo Báo cáo số 151/BC-SXD ngày 10/6/2025; UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình số 306/TTr-UBND ngày 06/6/2025.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Khu số 1, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/2.000), với các nội dung chính như sau:

### 1. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Quy hoạch phân khu Khu số 1, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 502/QĐ-UBND ngày 16/5/2023, quy mô khoảng 1.545,02 ha. Sau khi Quy hoạch được phê duyệt, UBND thành phố đã tổ chức rà soát, lập mới và điều chỉnh các đồ án quy hoạch chi tiết, phê duyệt dự án đầu tư theo định hướng quy hoạch.

Quá trình triển khai thực hiện, Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1279/QĐ-TTg ngày 28/10/2024, trong đó có một số nội dung điều chỉnh liên quan đến định hướng sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thời kỳ 2023-2030; điều chỉnh phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai; phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 tại Quyết định số 1685/QĐ-TTg ngày 26/12/2023, trong đó có một số thay đổi về định hướng quy hoạch phân khu khu số 1 thành phố. Do vậy cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 1 là đảm bảo phù hợp theo quy định tại điều 47 Luật Quy hoạch đô thị. Nội dung đề nghị điều chỉnh chủ yếu cập nhật nội dung theo Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000; không làm thay đổi tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch phân khu 1 đã được duyệt.

Mặt khác, thực hiện 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”*. Việc rà soát, nghiên cứu điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Khu số 1, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/2.000), theo hướng đô thị nén là cần thiết, nhằm tối ưu hoá không gian sống cho người dân, đáp ứng theo định hướng của tỉnh.

Từ những lý do trên, việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Khu số 1, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/2.000) là cần thiết, đảm bảo theo đúng quy định.

## **2. Nội dung điều chỉnh cục bộ**

### **2.1. Vị trí 1: Điều chỉnh ranh giới khu vực ngoài đê sông Thương**

Điều chỉnh toàn bộ ranh giới từ phía chân đê sông Thương ra khỏi ranh giới phân khu số 1 khoảng 79,24ha sang phân khu 9 do phần diện tích này đã được lập trong quy hoạch phân khu 9 và được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 599/QĐ-UBND ngày 27/6/2024.

Tổng diện tích phân khu 1 sau điều chỉnh là 1.466 ha, dân số đến năm 2045 khoảng 180.308 người cho phù hợp định hướng Quy hoạch chung đã phê duyệt.

### **2.2. Vị trí 2:**

Điều chỉnh quy hoạch đất Hội trường phường Trần Phú tại Công viên Ngô Gia Tự, phường Ngô Quyền lô ký hiệu 4-VH-3 diện tích 1.573m<sup>2</sup> từ đất văn hóa sang đất công viên lô ký hiệu 4-CXDT-2. Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ như sau: Mật độ xây dựng tối đa 5%; Tầng cao tối đa 1 tầng.

**2.3. Vị trí 3:** Điều chỉnh quy hoạch đất cơ quan sang đất giáo dục để mở rộng đất trường học

- Vị trí 3A: Điều chỉnh quy hoạch đất cơ quan trụ sở phường Trần Nguyên Hãn cũ tại lô đất có ký hiệu 5-CQ-2 có diện tích khoảng 922m<sup>2</sup> từ đất cơ quan trụ sở sang đất giáo dục để mở rộng Trường Lê Hồng Phong lô ký hiệu 5-THTH-3. Diện tích đất giáo dục sau khi điều chỉnh cục bộ khoảng 5.640 m<sup>2</sup>. Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ như sau: Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao tối đa 5 tầng.

- Vị trí 3B: Điều chỉnh quy hoạch đất cơ quan trụ sở Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tại đường Nguyễn Thị Lưu lô đất có ký hiệu 2-CQ-3A có diện tích khoảng 2.307m<sup>2</sup> từ đất cơ quan trụ sở sang đất giáo dục để mở rộng Trường TH Ngô Sỹ Liên ký hiệu 2-THTH-2. Diện tích đất giáo dục sau khi điều chỉnh cục bộ khoảng 10.494 m<sup>2</sup>. Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ như sau: Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao tối đa 5 tầng.

### **2.4. Vị trí 4**

Điều chỉnh quy hoạch đất Trụ sở Trung tâm Văn hoá - Điện ảnh tỉnh và Trung tâm Huấn luyện TDTT tỉnh (*Sở GDDT và Sở CN cũ*) đường Đàm Thận Huy lô đất có ký hiệu 4-CQ-7, diện tích khoảng 4.994m<sup>2</sup> từ quy hoạch đất cơ quan sang đất bãi đỗ xe. Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ như sau: Mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao tối đa 3 tầng.

### **2.5. Vị trí 5**

Điều chỉnh đất quy hoạch nhóm nhà ở mới thấp tầng tại khu đất trụ sở Công ty cổ phần bê tông lô ký hiệu 4-OM-2 có diện tích 10.712m<sup>2</sup> sang: Đất nhóm nhà ở cao tầng lô ký hiệu 4-CC-1 diện tích khoảng 8,170 m<sup>2</sup> mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 25 tầng; Đất bãi đỗ xe tập trung lô ký hiệu 4-BDX-6 diện tích khoảng 1.395 m<sup>2</sup> mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 3 tầng và một phần đất giao thông đi qua khu đất kết nối vào hồ Sóc Trăng;

Điều chỉnh một phần đất nhóm nhà ở hiện trạng lô ký hiệu 4-OHT-11 có

diện tích 295m<sup>2</sup> sang đất giao thông kết nối vào hồ Sóc Trăng.

## 2.6. Vị trí 6

Điều chỉnh đất HTX Thương mại Hưng Thành Đạt, số 57 đường Quang Trung, thuộc một phần lô ký hiệu 4-OHT-9 có diện tích khoảng 243m<sup>2</sup> từ đất nhóm ở sang đất thương mại dịch vụ lô ký hiệu 4-DV-21 theo hiện trạng và quy hoạch sử dụng đất tài nguyên môi trường. Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ như sau: Mật độ xây dựng tối đa 80%, Tầng cao tối đa 7 tầng.

## 2.7. Vị trí 7

Điều chỉnh đất Công ty CP sách giáo khoa thiết bị trường học Bắc Giang, đường Nguyễn Thị Lưu thuộc một phần lô ký hiệu 2-OHT-3 diện tích khoảng 1.025m<sup>2</sup> từ đất nhóm nhà ở hiện trạng sang đất thương mại dịch vụ lô ký hiệu 2-DV-19 theo hiện trạng và quy hoạch sử dụng đất tài nguyên môi trường. Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ như sau: Mật độ xây dựng tối đa 80%, Tầng cao tối đa 7 tầng.

## 2.8. Vị trí 8

Điều chỉnh quy hoạch đất nhóm nhà ở mới thấp tầng lô ký hiệu 7-OM-12 diện tích 11.298 m<sup>2</sup> và đất cơ quan trụ sở trụ sở lô ký hiệu 7-CQ-3 có diện tích 14.420 m<sup>2</sup> của Công ty May Vietpan pacific tổng diện tích 25.718 m<sup>2</sup> sang đất thương mại dịch vụ lô ký hiệu 7-DV-21. Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ như sau: Mật độ xây dựng tối đa 40%, Tầng cao tối đa 25 tầng.

**2.9. Vị trí 9:** Điều chỉnh cập nhật quy hoạch cải tạo kết nối đường Á Lữ qua Chợ Thương đến đường Hoàng Văn Thụ theo quy hoạch chung, cụ thể:

- Vị trí 9A: Điều chỉnh khoảng 7.800m<sup>2</sup> từ đất chợ, đất ở, mặt nước, văn hoá, TDTT hiện trạng sang đất giao thông;

- Vị trí 9B: Điều chỉnh khoảng 2.739m<sup>2</sup> đất phía Bắc đường mở mới của Chợ Thương thuộc lô 4-DV-1 sang đất bãi đỗ xe lô ký hiệu 4-BDX-7. Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ như sau: Mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao tối đa 3 tầng;

- Vị trí 9C: Điều chỉnh khoảng 702m<sup>2</sup> đất xen kẹt phía Nam đường mở mới của nhà thi đấu tỉnh Bắc Giang lô ký hiệu 4-TDĐT-4 sang đất bãi đỗ xe lô ký hiệu 4-BDX-8. Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ như sau: Mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao tối đa 3 tầng.

**2.10. Vị trí 10:** Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất của các lô đất công cộng – dịch vụ cho phù hợp định hướng phát triển đô thị trong giai đoạn mới cụ thể:

- Vị trí 10A: Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất tại khu đất giáo dục Trường Chuyên Bắc Giang lô ký hiệu 2-THPT-1 có diện tích khoảng 30.276m<sup>2</sup>. Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ như sau: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 9 tầng;

- Vị trí 10B: Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất tại các khu đất y tế gồm: Bệnh viện Đa khoa tỉnh lô ký hiệu 1-YT-1 có diện tích khoảng 37.334 m<sup>2</sup>; Bệnh viện Sản nhi Bắc Giang lô ký hiệu 8-YT-3 có diện tích khoảng 27.345 m<sup>2</sup>, Bệnh

viện Y học cổ truyền tỉnh lô ký hiệu 5-YT-1 có diện tích khoảng 13.666 m<sup>2</sup> và Bệnh viện đa khoa Hà Nội – Bắc Giang lô ký hiệu 8-YT-1 có diện tích khoảng 28.503 m<sup>2</sup>. Chỉ tiêu sử dụng đất của các lô 1-YT-1, 8-YT-3, 5-YT-1, 8-YT-1 sau điều chỉnh cục bộ như sau: Mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao tối đa 20 tầng.

- Vị trí 10C: Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất tại lô 7-HH-7 có diện tích khoảng 5.288 m<sup>2</sup>, cạnh đường Trần Quang Khải (lô đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư thương mại tại lô đất ký hiệu CT3 thuộc QH KDC cạnh đường Xương Giang, thành phố Bắc Giang) từ MĐXD tối đa 50%, dân số 1.296 người lên mật độ xây dựng tối đa 60%, dân số 2.200 người.

**2.11.** Điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm về chỉ tiêu đối với các lô đất Nhà cao tầng, công trình công cộng - dịch vụ, bãi đỗ xe lên tối đa 3 tầng hầm, chỉ giới xây dựng ngầm trùng chỉ giới lô đất.

### 3. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

ST T	Chức năng sử dụng ô đất	Theo QĐ 502		Sau điều chỉnh		Chênh lệch
		(1)		(2)		(2-1)
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích
		(Ha)	(%)	(Ha)	(%)	(ha)
1	Đất nhóm nhà ở	590,38	38,21	586,39	40,01	-3,99
-	<i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng - cải tạo</i>	<i>530,01</i>	<i>34,30</i>	<i>527,40</i>	<i>35,98</i>	<i>-2,61</i>
-	<i>Đất nhóm nhà ở mới thấp tầng</i>	<i>58,49</i>	<i>3,79</i>	<i>56,29</i>	<i>3,84</i>	<i>-2,20</i>
-	<i>Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng</i>	<i>1,88</i>	<i>0,12</i>	<i>2,70</i>	<i>0,18</i>	<i>0,82</i>
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	26,07	1,69	26,07	1,78	0,00
3	Đất y tế	13,71	0,89	13,71	0,94	0,00
4	Đất công cộng, văn hóa cấp đô thị	13,35	0,86	13,13	0,90	-0,22
5	Đất trung tâm công cộng dịch vụ nhóm nhà ở	8,29	0,54	8,29	0,57	0,00
6	Đất trung tâm TĐTT	4,66	0,30	4,39	0,30	-0,27
7	Đất trường trung học phổ thông	11,62	0,75	11,62	0,79	0,00
8	Đất trường học THCS, tiểu học, mầm non	31,40	2,03	31,72	2,16	0,32
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	102,79	6,65	102,80	7,01	0,01
10	Đất cây xanh chuyên dụng	69,50	4,50	46,07	3,14	-23,43
11	Đất cây xanh đơn vị ở	67,07	4,34	67,07	4,58	0,00
12	Đất giao thông	273,60	17,71	270,30	18,44	-3,30
-	<i>Đất giao thông đối nội</i>	<i>256,66</i>	<i>16,61</i>	<i>252,60</i>	<i>17,23</i>	<i>-4,06</i>
-	<i>Đất bãi đỗ xe tập trung</i>	<i>16,94</i>	<i>1,10</i>	<i>17,70</i>	<i>1,21</i>	<i>0,76</i>
13	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	115,58	7,48	109,24	7,45	-6,34
14	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	6,96	0,45	6,96	0,47	0,00
15	Đất cơ quan, trụ sở	26,55	1,72	24,00	1,64	-2,55

16	Đất khu dịch vụ	74,16	4,80	72,90	4,97	-1,26
17	Đất dịch vụ du lịch	1,82	0,12	0,09	0,01	-1,73
18	Đất di tích, tôn giáo	11,65	0,75	11,53	0,79	-0,12
19	Đất an ninh	10,58	0,68	9,96	0,68	-0,62
20	Đất quốc phòng	8,20	0,53	8,20	0,56	0,00
21	Đất giao thông đối ngoại	6,73	0,44	6,73	0,46	0,00
22	Đất nghĩa trang	15,26	0,99	15,26	1,04	0,00
23	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	12,32	0,80	9,48	0,65	-2,84
24	Đất nuôi trồng thủy sản	10,87	0,70	7,18	0,49	-3,69
25	Mặt nước (sông, suối, kênh rạch)	31,88	2,06	2,70	0,18	-29,18
	<b>Tổng</b>	<b>1.545,02</b>	<b>100,00</b>	<b>1.465,77</b>	<b>100,00</b>	<b>-79,24</b>

*(Có Phụ lục Bảng sử dụng đất và thống kê cơ cấu sử dụng đất các vị trí trước và sau điều chỉnh kèm theo)*

**4. Các nội dung khác:** Giữ nguyên theo Quyết định 502/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang.

**Điều 2: Tổ chức thực hiện**

Sở Xây dựng, UBND thành phố Bắc Giang 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 thành phố Bắc Giang 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: LĐVP, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD<sub>Trung</sub>.

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

**Phạm Văn Thịnh**