

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 sân golf Việt Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ: Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; 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 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 1279/QĐ-TTg ngày 28/10/2024 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 88/QĐ-TTg ngày 19/01/2024 phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000; số 835/QĐ-TTg ngày 15/6/2020 phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Sân Golf Việt Yên tại các xã Hương Mai và xã Trung Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 về 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 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 về việc ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định của UBND tỉnh Bắc Giang (trước sáp nhập): số 1096/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 phê duyệt Quy hoạch phân khu số 01 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000; số 669/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 01 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000; số 268/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Sân Golf Việt Yên, xã Hương Mai và xã Trung Sơn, huyện Việt Yên, tỷ lệ 1/500; số 1347/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Sân Golf Việt Yên, xã Hương Mai và xã Trung Sơn,

huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Văn bản số 4997/UBND-KTN ngày 20/11/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về chủ trương lập điều chỉnh quy hoạch sân golf Việt Yên (tỷ lệ 1/500).

Xét đề nghị tại Tờ trình số 03/ĐTGTĐ ngày 10/4/2026 của Công ty Cổ phần đầu tư Golf Trường An; Báo cáo kết quả thẩm định số 232/BC-SXD ngày 21/4/2026 của Sở Xây dựng về việc thẩm định Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 sân golf Việt Yên.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 sân golf Việt Yên với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch

Đồ án Quy hoạch chi tiết Sân Golf Việt Yên, xã Hương Mai và xã Trung Sơn, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500) được UBND tỉnh Bắc Giang (trước sáp nhập) phê duyệt tại Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 14/02/2019, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1347/QĐ-UBND ngày 30/12/2022. Hiện nay, dự án đang trong quá trình tổ chức giải phóng mặt bằng và thi công xây dựng, tuy nhiên qua thực tế triển khai thực hiện dự án, QHCT của dự án Sân Golf Việt Yên cần sắp xếp các khu chức năng phù hợp với tính chất đặc thù của khu sân golf chất lượng quốc tế để đảm bảo về quy mô, công năng sử dụng, kiến trúc cảnh quan theo quy định; mặt khác, một số vị trí gặp khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng. Để góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, việc điều chỉnh quy hoạch là rất cần thiết.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:

a) Vị trí, phạm vi ranh giới:

Khu vực nghiên cứu thuộc địa phận phường Tụ Lạn và phường Vân Hà, tỉnh Bắc Ninh có phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp Khu dân cư tổ dân phố Đồng Ích thuộc phường Tụ Lạn và tổ dân phố Tân Sơn phường Vân Hà.

- Phía Nam: Giáp Khu dân cư tổ dân phố Dĩnh Sơn, tổ dân phố Sơn Hải, tổ dân phố Nhâm Chợ.

- Phía Đông: Giáp Khu dân cư tổ dân phố Ải Quang thuộc phường Vân Hà.

- Phía Tây: Giáp Khu dân cư tổ dân phố Nguyễn, tổ dân phố Dĩnh Sơn thuộc phường Vân Hà.

b) Quy mô diện tích: Từ khoảng 141,41 ha thành khoảng 139,02 ha.

(Quy mô diện tích, ranh giới sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập đồ án điều chỉnh QHCT).

3. Tính chất

Là khu Sân golf 36 lỗ tiêu chuẩn quốc tế và các dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, không gian nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp *(Trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch có thể bổ sung tính chất cho phù hợp khi xuất hiện yếu tố mới và thực tế khu vực lập quy hoạch).*

4. Các chỉ tiêu quy hoạch dự kiến

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch	ha	139,02
II	Chỉ tiêu sử dụng đất		
	Mật độ xây dựng gộp toàn sân golf	%	≤ 5
	Mật độ xây dựng đất dịch vụ, điều hành	%	≤ 40
III	Tầng cao		
	Công trình dịch vụ, điều hành	tầng	1÷3
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Cấp nước:		
	- Cấp nước cầu lạc bộ	lít/m ² sàn	2
	- Cấp nước dịch vụ điều hành	lít/m ² sàn	3
	- Cấp nước tưới cây xanh cảnh quan	lít/m ²	3
	- Rửa đường	lít/m ²	0,5
	- Tưới cỏ	lít/m ²	3
	- Khu kỹ thuật	lít/m ² sàn	2
2	Cấp điện		
	- Cầu lạc bộ	kW/m ² sàn	0,03÷0,05
	- Chiếu sáng cây xanh	kW/ha	2÷5
	- Chiếu sáng giao thông	kW/ha	12
3	Thoát nước thải	% chỉ tiêu cấp nước	100
4	Rác thải	Kg/ng.đ	1÷1,3
5	Thông tin liên lạc	Lines/m ² sàn	≥ 2
6	Giao thông		
	- Chiều rộng 1 làn xe	m/làn	3÷3,75
	- Chiều rộng làn đi bộ	m/làn	0,75

5. Các nội dung yêu cầu nghiên cứu quy hoạch

Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu

a) Nguyên tắc:

- Đồ án quy hoạch chi tiết phải phù hợp với các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, các tiêu chuẩn, quy chuẩn và hiện trạng khu vực nghiên cứu;
- Tuân thủ những quy định về bảo vệ hành lang an toàn của các công trình hạ tầng kỹ thuật đi qua khu vực;
- Phân tích, đánh giá nhu cầu, mô hình thể thao, vui chơi giải trí phù hợp cho khu vực;
- Khai thác triệt để điều kiện địa hình tự nhiên để tạo ra không gian hợp lý trong khu vực.

b) Yêu cầu điều tra, khảo sát và thu thập tài liệu:

- Đánh giá thực trạng, các quy hoạch, dự án liên quan, hiện trạng công tác quản lý bảo tồn và đầu tư xây dựng, xác định các nội dung kế thừa và nội dung

cần phải điều chỉnh;

- Đặc điểm về kinh tế, xã hội, các hoạt động liên quan đến văn hóa và các động lực phát triển, quy mô đất đai. Thực trạng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường.

c) Định hướng sử dụng đất và tổ chức không gian:

- Bố trí đất đai, phân khu chức năng hợp lý, khoa học, mang tính khái quát hoá cao, đáp ứng các tiêu chuẩn đã hoạch định, đáp ứng được các yêu cầu quản lý và hiệu quả trong sử dụng đất đai, đảm bảo tính khả thi, giải quyết tốt mối quan hệ về bên trong và bên ngoài khu vực quy hoạch;

- Đảm bảo phù hợp nhất với hiện trạng dân cư hiện tại. Không bố trí các khu chức năng quá sát với dân cư xung quanh để làm giảm sự ảnh hưởng trong quá trình hoạt động, tổ chức những khoảng đệm an toàn bằng cây xanh cách ly;

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí;

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

d) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá về vị trí, quy mô bãi đỗ xe; hào và tuynel kỹ thuật;

- Đánh giá về địa hình, địa chất; xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước, vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cốt xây dựng đối với từng ô đất;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nguồn cấp điện, tính toán nhu cầu sử dụng điện, phụ tải, các trạm phân phối, các tuyến đường dây cao thế, hạ thế và chiếu sáng;

- Quy hoạch hệ thống, mạng lưới thoát nước thải, hệ thống xử lý nước thải; thu gom, xử lý chất thải rắn và bảo vệ môi trường;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định hệ thống các công trình ngầm (nếu có);

- Nghiên cứu đầu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với khu vực xung quanh.

e) Đánh giá môi trường

Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất các giải pháp tối ưu nhằm giảm thiểu, khắc phục những yếu tố tác động đối với khu dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí khu vực quy hoạch.

6. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch

Thành phần đồ án quy hoạch thực hiện theo Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

7. Kinh phí thực hiện

Kinh phí lập, thẩm định quy hoạch được thực hiện theo Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn và Thông tư 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài chính về việc quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch và các quy định hiện hành khác có liên quan.

8. Tổ chức thực hiện

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư Golf Trường An.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.
- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Bắc Ninh.
- Thời gian hoàn thành đồ án: Sau khi Nhiệm vụ QHCT được phê duyệt, thời gian lập QHCT không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ QHCT được phê duyệt.

Điều 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Golf Trường An căn cứ Nhiệm vụ điều chỉnh QHCT được phê duyệt tại Quyết định này tổ chức lập điều chỉnh QHCT theo các quy định hiện hành.

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, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Công Thương; UBND các phường: Vân Hà, Tụ Lạn; Công ty Cổ phần Đầu tư Golf Trường An 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 UBND tỉnh (b/c);
- Phó Chủ tịch UBND tỉnh PVT;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, PCVP.KTN, THĐT, KTN;
- Lưu: VT, KTN

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

Phạm Văn Thịnh