

Số: 797 /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 12 tháng 6 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 2, đô thị Bắc Giang,  
tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000  
(nay thuộc phường Tân Tiến, Bắc Giang, Tân An, tỉnh Bắc Ninh)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

Căn cứ 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 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP của Chính phủ Quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

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

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1279/QĐ-TTg ngày 28/10/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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 603/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang (nay là tỉnh Bắc Ninh) phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch Phân khu 2,

*đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000;*

*Căn cứ Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang (nay là tỉnh Bắc Ninh) về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch Phân khu 2, đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000;*

*Xét đề nghị của: UBND phường Tân Tiến tại: Tờ trình số 44/TTr-UBND ngày 03/6/2026; Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 321/BC-SXD ngày 11/6/2026 về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 2, đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000 (nay thuộc các phường Tân Tiến, Bắc Giang, Tân An, tỉnh Bắc Ninh).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 2, đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000 (nay thuộc các phường Tân Tiến, Bắc Giang, Tân An, tỉnh Bắc Ninh), với các nội dung chính như sau:

### **1. Phạm vi, quy mô:**

- Tổng diện tích nghiên cứu: 2.247 ha.
- Tổng quy mô dân số toàn khu đến năm 2045 khoảng 105.000 người.
- Phạm vi thuộc địa giới hành chính các phường: Tân Tiến, Bắc Giang, Tân An.

Quy mô diện tích, tổng dân số giữ nguyên so với Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

### **2. Tính chất, mục tiêu điều chỉnh:** Việc điều chỉnh cục bộ nhằm:

- Cập nhật, hoàn thiện cơ cấu sử dụng đất phù hợp mô hình hành chính mới;
- Cụ thể hóa định hướng phát triển đô thị nén, đô thị xanh, sinh thái, hiện đại theo Quy hoạch tỉnh và Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang;
- Bảo đảm tính khả thi, đồng bộ, không làm thay đổi định hướng phát triển tổng thể của đồ án.

### **3. Lý do, sự cần thiết điều chỉnh cục bộ:**

Đồ án Quy hoạch phân khu số 2, đô thị Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 27/6/2024, điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 13/6/2025.

Qua rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhu cầu đầu tư, phát triển trên địa bàn phường Tân Tiến, nhận thấy một số khu vực cần thiết phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm cơ cấu lại chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị theo hướng đồng bộ, hiện đại; nâng cao hiệu quả sử dụng đất, khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có, tạo điều kiện thuận lợi thu hút đầu tư, thúc đẩy phát triển đô thị, thương mại, dịch vụ và các công trình hỗn hợp trên địa bàn. Theo báo cáo của Sở Xây dựng, UBND phường Tân Tiến và các đơn vị có liên quan đã rà soát tổng thể, đánh giá các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm thay đổi tính chất, định hướng phát triển chính của quy hoạch phân khu đã được phê duyệt; không làm quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đồng thời phù hợp với định hướng Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang và yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa

phương trong giai đoạn hiện nay.

#### **4. Các nội dung điều chỉnh:**

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

##### **4.1.1. Vị trí số 01 tại ô đất thương mại dịch vụ đô thị ký hiệu D-TMDT-05 thuộc đơn vị ở ký hiệu D:**

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh thành đất nhà ở xã hội (ký hiệu D-OXH-07; Giảm mật độ xây dựng từ 60% xuống 40%; tăng tầng cao tối đa từ 15 tầng lên 25 tầng; hệ số sử dụng đất 9 lần) để đảm bảo hiệu quả sử dụng đất và đáp ứng nhu cầu về căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2025-2030 được Thủ tướng Chính phủ giao. Dân số dự kiến khoảng 1.850 dân (Trong đó, Dân số ở ô đất ở mới A3-OM11 điều chỉnh chuyển thành đất trường học A3-TH-3 với dân số tính toán khoảng 481 người; Dân số ở ô đất ở mới A3-OM-16 điều chỉnh chuyển thành đất trường học A3-TH-6A với dân số tính toán khoảng 434 người; Dân số ô đất ở xã hội B1-OXH-02 điều chỉnh giảm từ 1.604 người xuống 668 người theo chủ trương đầu tư số 400/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của UBND tỉnh).

- Lý do điều chỉnh: Thực hiện Chỉ thị số 34-CT/TW của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới, trong đó nhấn mạnh yêu cầu “thực hiện quy hoạch, bố trí các dự án nhà ở xã hội độc lập, hoặc trong các dự án nhà ở thương mại tại các vị trí thuận tiện về giao thông, gần với các trung tâm công nghiệp, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thiết yếu”; kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 286/TB-VPCP ngày 04/6/2026 về phát triển nhà ở cho thuê; ưu tiên phát triển nhà ở xã hội nhằm hoàn thành chỉ tiêu 100.000 căn hộ nhà ở xã hội đến năm 2030 theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, đáp ứng yêu cầu phát triển nhà ở xã hội phục vụ các đối tượng chính sách, việc điều chỉnh cục bộ để bổ sung quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê là cần thiết.

##### **4.1.2. Vị trí số 02 tại ô đất văn hóa đơn vị ở ký hiệu D-VH-05 thuộc đơn vị ở ký hiệu D:**

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh từ đất văn hóa sang đất cơ quan, diện tích ô đất được cộng dồn vào ô đất cơ quan (ký hiệu ô đất D-CQ-1; mật độ xây dựng 40%; số tầng tối đa 07 tầng; hệ số sử dụng đất 2,8 lần).

- Lý do điều chỉnh:

Sau khi sáp nhập, Trụ sở UBND phường Tân Tiến hiện nay không đáp ứng được yêu cầu bố trí phòng làm việc cho các bộ phận chuyên môn, một số chức năng phải làm việc tạm, diện tích chật hẹp, không bảo đảm điều kiện tiếp dân và vận hành bộ máy chính quyền. Vì vậy, việc điều chỉnh chức năng sử dụng lô đất D-VH-05 sang đất cơ quan là cần thiết.

##### **4.1.3. Vị trí số 03 tại ô đất D-OXH-06 thuộc Khu đô thị số 14, đơn vị ở ký hiệu D:**

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh chỉ tiêu đất ở xã hội (ký hiệu D-OXH-06) từ chiều cao tối đa 15 tầng lên chiều cao tối đa 20 tầng, đồng thời giảm mật độ xây dựng từ 60% xuống 38%; hệ số sử dụng đất tối đa giữ nguyên 7,6 lần; tối thiểu 01 tầng hầm.

- Lý do điều chỉnh:

+ Lô đất D-OXH-06 theo Quy hoạch phân khu số 2 đã được UBND tỉnh thống nhất vị trí để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang theo đề nghị của Bộ Quốc phòng, việc điều chỉnh cục bộ là cần thiết nhằm bảo đảm phù hợp với nội dung đã thống nhất giữa UBND tỉnh và Bộ Quốc phòng, làm cơ sở lập dự án đầu tư.

#### **4.1.4. Vị trí số 4a tại ô đất ở ký hiệu B2-OHT-49, thuộc đơn vị ở B:**

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất ô đất ở ký hiệu B2-OHT-49 sang đất ở xã hội: Mật độ xây dựng tối đa từ 60% giảm xuống 40%; tầng cao xây dựng tối đa từ 15 tầng lên thành 25 tầng; tối thiểu 02 tầng hầm; hệ số sử dụng đất tối đa giữ nguyên 9 lần.

- Lý do điều chỉnh:

Dự án Nhà ở xã hội tại Khu dân cư cạnh Trường Tiểu học Tân Tiến, thuộc Khu 4, Khu đô thị phía Nam, phường Tân Tiến, tỉnh Bắc Ninh được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án tại Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 26/01/2026 của UBND tỉnh, nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất và bảo đảm cảnh quan đô thị, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch là cần thiết

#### **4.1.5. Vị trí số 4b tại ô đất ở ký hiệu B2-TM-01, thuộc đơn vị ở B:**

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất ô đất thương mại ký hiệu B2-TM-01 sang đất cơ quan, hợp nhất với ô đất B2-CQDT-2: Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao xây dựng tối đa 09 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 3,6 lần.

- Lý do điều chỉnh:

+ Theo Công văn số 8982/BNI-VP ngày 05/12/2025 của Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh về việc đề nghị phối hợp xem xét phương án mở rộng trụ sở làm việc, trong đó đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 2 tại ô đất ký hiệu B2-TM01 (nằm phía sau khu đất trụ sở Cục Thuế tỉnh) để bố trí mở rộng quỹ đất phục vụ xây dựng trụ sở cơ quan; việc hợp nhất khu đất này với ô đất trụ sở cơ quan hiện hữu góp phần sử dụng hiệu quả quỹ đất, bảo đảm sự đồng bộ về không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị theo quy hoạch.

#### **4.1.6. Vị trí số 5 tại ô đất ở mới ký hiệu A3-OM-11, A3-OM-16 thuộc đơn vị ở A:**

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất ô đất ở mới ký hiệu A3-OM-11 sang đất giáo dục - trường mầm non; Mật độ xây dựng tối đa từ 60% giảm xuống 40%; tầng cao xây dựng tối đa từ 7 tầng giảm thành 4 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa từ 4,2 lần xuống 1,6 lần.

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất ô đất ở mới ký hiệu A3-OM-16 sang đất giáo dục ký hiệu A3-TH-6a, mở rộng trường THCS hiện trạng; Mật độ xây dựng tối đa từ 60% giảm xuống 40%; tầng cao xây dựng tối đa từ 7 tầng giảm thành 5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa từ 4,2 lần xuống 2 lần.

- Lý do điều chỉnh: Trường Mầm non Hương Gián hiện nay có quy mô diện tích nhỏ, cơ sở vật chất đã xuống cấp, không còn quỹ đất để mở rộng, do đó không đáp ứng được nhu cầu chăm sóc, giáo dục trẻ trên địa bàn. Bên cạnh đó, Trường

THCS Hương Gián có nhu cầu mở rộng quy mô nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển giáo dục và số lượng học sinh ngày càng tăng. Do đó, việc điều chỉnh quy hoạch để bố trí quỹ đất xây dựng cơ sở giáo dục là cần thiết, góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu học tập của học sinh và nâng cao chất lượng giáo dục trên địa bàn.

**4.1.7. Vị trí số 06 tại ô đất xây xanh sử dụng hạn chế, ký hiệu A1-CXHC-04, thuộc đơn vị ở A:**

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất một phần ô đất cây xanh sử dụng hạn chế ký hiệu A1-CXHC-04 sang đất nghĩa trang ký hiệu A1-NT-1' có diện tích khoảng 4,29ha, diện tích ô cây xanh hạn chế giảm từ 14,89ha xuống 12,82ha (giảm khoảng 2,07ha). Điều chỉnh và nấn lại diện tích mặt nước để đảm bảo khoảng cách với nguồn nước theo đúng quy định hiện hành

- Lý do điều chỉnh: Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch, cải tạo, chỉnh trang nghĩa trang hiện trạng thành khu tập trung nhằm quy tụ, di chuyển các nghĩa trang nhỏ lẻ không phù hợp quy hoạch; tạo điều kiện thuận lợi cho công tác GPMB các dự án khu đô thị, khu dân cư mới, nhà ở, hạ tầng khung đô thị hiện tại và tương lai; đáp ứng nhu cầu an táng tập trung, văn minh, đảm bảo quản lý thống nhất.

**4.1.8. Vị trí số 7 tại ô đất ở ký hiệu D-CQT-04, thuộc đơn vị ở D:**

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất ô đất cơ quan ký hiệu D-CQT-04 sang đất an ninh, hợp nhất với ô đất D-AN-1: Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao xây dựng tối đa 09 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 3,6 lần.

- Lý do điều chỉnh: Công an tỉnh Bắc Ninh đã đề nghị quy hoạch, bố trí quỹ đất để mở rộng trụ sở làm việc; trong đó đề xuất nghiên cứu điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 2 tại ô đất ký hiệu D-CQT-04, nằm phía sau khu đất trụ sở Công an tỉnh hiện hữu. Do đó, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch là cần thiết nhằm bổ sung quỹ đất phục vụ mở rộng trụ sở làm việc của Công an tỉnh, đáp ứng yêu cầu bố trí các phòng, ban chức năng theo nhu cầu thực tế; đồng thời bảo đảm sử dụng hiệu quả quỹ đất, phù hợp với định hướng tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị theo quy hoạch.

**4.1.9. Vị trí số 08 tại ô đất ở ký hiệu B-TMDT-1, thuộc đơn vị ở B**

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh tầng cao tối đa ô đất thương mại dịch vụ ký hiệu B-TMDT-1 tầng cao xây dựng tối đa từ 09 tầng lên tối đa 30 tầng; mật độ xây dựng tối đa từ 60% giảm xuống 40%; hệ số sử dụng đất tối đa tăng từ 5,4 lần lên 12,0 lần.

- Lý do điều chỉnh:

+ Theo đề nghị của UBND phường Bắc Giang tại Công văn số 1150/UBNDKTH&ĐT ngày 17/4/2026, trong đó đề xuất nghiên cứu bổ sung nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 2 đối với ô đất ký hiệu B-TMDT-1 (khu vực cuối đường Nguyễn Thị Định giao với đường Võ Chí Công), theo hướng nâng tầng cao tối đa từ 09 tầng lên 30 tầng.

+ Việc điều chỉnh quy hoạch là cần thiết nhằm bảo đảm rà soát tổng thể, đồng bộ quy hoạch; phù hợp với định hướng phát triển không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực; đồng thời nâng cao hiệu quả sử dụng đất đô thị, đáp ứng yêu cầu

phát triển trong giai đoạn tới.

**4.1.10. Vị trí số 09 tại ô đất ở ký hiệu B-OXH-04, thuộc đơn vị ở B:**

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh tầng cao tối đa ô đất thương mại dịch vụ ký hiệu B-OXH-04 tầng cao xây dựng tối đa từ 15 tầng lên tối đa 20 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa tăng từ 7,5 lần lên 10,0 lần; dân số không quá 700 người.

- Lý do điều chỉnh:

+ Theo đề nghị của UBND phường Bắc Giang tại Công văn số 1150/UBNDKTH&ĐT ngày 17/4/2026, trong đó đề xuất nghiên cứu bổ sung nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 2 đối với ô đất ký hiệu B-OXH-04 (khu vực đường Hà Huy Tập giao với đường Nguyễn Hữu Thọ), theo hướng nâng tầng cao tối đa từ 15 tầng lên 20 tầng, quy mô dân số không quá 700 người.

+ Việc điều chỉnh nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất, đồng thời tạo điều kiện phát triển nhà ở xã hội theo định hướng, góp phần đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng chính sách, người thu nhập thấp trên địa bàn.

**4.1.11. Vị trí số 10 bổ sung các vị trí ga rác (khoảng 09 điểm ga rác):**

- Nội dung điều chỉnh: Bổ sung các điểm ga rác đã được người dân sử dụng, các điểm ga rác nằm trên các tuyến đường định hướng quy hoạch hoặc thuộc các ô đất đầu tư dự án sẽ được điều chỉnh gần nhất vào vị trí ô đất cây xanh gần khu vực ga rác hiện trạng.

- Lý do điều chỉnh: Hiện nay, trong khu vực Hương Gián cũ chưa có đủ các điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt; cần thiết phải bổ sung quy hoạch các điểm trung chuyển rác tập trung tại các vị trí thuận tiện về giao thông, xa khu dân cư, có khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật, nhằm phục vụ công tác thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt cho khu vực, góp phần giữ gìn cảnh quan và môi trường đô thị văn minh, sạch đẹp.

**4.1.12. Vị trí số 11 (tại ô đất ký hiệu B1-TMDT-3):**

- Nội dung điều chỉnh:

Vị trí tại ô đất thương mại dịch vụ đô thị ký hiệu B1-TMDT-3 có diện tích khoảng 2ha thuộc đơn vị ở ký hiệu B): Điều chỉnh từ đất thương mại dịch vụ đô thị thành đất hỗn hợp ký hiệu B1-HH-1.

Điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc gồm: Giảm mật độ xây dựng từ tối đa từ 50% xuống 35%; hệ số sử dụng đất tăng từ 12,5 lần lên 12,74 lần; số tầng tăng từ 25 tầng lên 46 tầng; tối đa 04 tầng hầm. Dân số dự kiến khoảng 1.400 người.

- Lý do điều chỉnh: Việc điều chỉnh theo chức năng sử dụng đất, tăng tầng cao, tăng số tầng hầm và giảm mật độ xây dựng phù hợp với định hướng phát triển đô thị, giúp nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đồng thời tạo điều kiện thu hút các nhà đầu tư có năng lực, hình thành các tổ hợp công trình hỗn hợp, góp phần tạo điểm nhấn kiến trúc và nâng cao chất lượng không gian đô thị.

**4.1.13. Vị trí số 12 (tại ô đất ký hiệu B2-TMDT-03):**

- Nội dung điều chỉnh:

Điều chỉnh hợp nhất lô đất có ký hiệu B2-TMDT-03 (diện tích khoảng 1,48

ha; mật độ xây dựng tối đa 65%; tầng cao tối đa 19 tầng; hệ số sử dụng đất 11,4 lần) và lô đất có ký hiệu B2-HH-01 (diện tích khoảng 1,99 ha; mật độ xây dựng tối đa 30%; tầng cao tối đa 40 tầng; hệ số sử dụng đất 12 lần) thành một lô đất có ký hiệu B2-HH-01, tổng diện tích khoảng 3,47 ha;

Sau điều chỉnh, lô đất có chức năng đất hỗn hợp (nhóm nhà ở và dịch vụ) với các chỉ tiêu quy hoạch chính: mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 55 tầng; hệ số sử dụng đất 12 lần; tối thiểu 03 tầng hầm. Dân số dự kiến khoảng 3.874 người (bao gồm dân số hiện có tại lô B2-HH-01: 2.574 người và dân số điều chỉnh tăng khoảng 1.300 người).

- Lý do điều chỉnh: Việc điều chỉnh nhằm hợp nhất, tổ chức lại không gian kiến trúc theo hướng đồng bộ, hiện đại; hình thành khu chức năng hỗn hợp có quy mô phù hợp, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát huy lợi thế vị trí; đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu hút đầu tư, triển khai dự án đồng bộ, góp phần hình thành điểm nhấn kiến trúc và nâng cao chất lượng không gian đô thị.

#### **4.1.14. Vị trí số 13 (tại ô đất B2-TMDT-01):**

- Nội dung điều chỉnh:

Vị trí tại ô đất thương mại dịch vụ đô thị ký hiệu B2-TMDT-01 có diện tích khoảng 1,62ha thuộc đơn vị ở ký hiệu B2: Điều chỉnh từ đất thương mại dịch vụ đô thị thành đất hỗn hợp ký hiệu B2-HH-01A.

Điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc gồm: Giảm mật độ xây dựng từ tối đa 60% xuống 40%; hệ số sử dụng đất 11,4 lần; số tầng tăng từ 19 tầng lên tối đa 30 tầng; tối thiểu 02 tầng hầm. Dân số dự kiến khoảng 1.300 người.

- Lý do điều chỉnh: Việc điều chỉnh nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất, hình thành điểm nhấn kiến trúc đô thị và khai thác hiệu quả hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã đầu tư. Đồng thời, nội dung điều chỉnh phù hợp với định hướng của quy hoạch chung đô thị, trong đó vị trí ô đất được quy hoạch là đất hỗn hợp; việc điều chỉnh bảo đảm sự đồng bộ giữa quy hoạch phân khu và quy hoạch cấp trên.

#### **4.1.15. Vị trí số 14 (tại ô đất D-CX-01):**

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh diện tích ô đất cây xanh D-CX-01 từ khoảng 0,35ha lên khoảng 0,37ha nhằm điều chỉnh ranh giới khu đất cho phù hợp hiện trạng.

- Lý do điều chỉnh: Việc mở rộng ranh giới tại tuyến đường hiện trạng từ tổ dân phố đầu nối ra đường Trường Chinh nhằm tăng diện tích cây xanh, cải thiện tổ chức giao thông, tăng tầm nhìn tại vị trí đầu nối, hạn chế nguy cơ mất an toàn giao thông và nâng cao cảnh quan đô thị khu vực.

#### **4.1.16. Vị trí số 15 (tại ô đất cây xanh A2-CXHC-01 và A2-CXHC-02):**

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh bỏ tuyến đường phân cách giữa 02 ô đất cây xanh A2-CXHC-01 và A2-CXHC-02.

- Lý do: Để tổ chức thành khu công viên cây xanh tập trung có diện tích khoảng 14,83ha, đồng bộ về không gian cảnh quan và hạ tầng phục vụ cộng đồng.

#### **4.1.17. Vị trí số 16 (điều chỉnh tại một số vị trí nhỏ lẻ giáp dân cư hiện trạng):**

- Nội dung điều chỉnh:

Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại một số lô đất từ đất ở sang đất cơ

quan, đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh và bãi đỗ xe nhằm bổ sung hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tăng cường không gian công cộng và đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị của khu vực. Sau điều chỉnh dân số tại các khu vực điều chỉnh giảm khoảng 4.000 người, cụ thể:

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại lô B1-OM-02 từ đất ở sang đất bãi đỗ xe B1-BDX-08.

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại các lô B1-OM-03 từ đất ở sang đất thương mại đơn vị ở B1-TM-07.

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại các lô B1-OM-21 từ đất ở sang đất thương mại đơn vị ở B1-TM-08.

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại các lô B1-OM-20 từ đất ở sang đất bãi đỗ xe B1-BDX-09.

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại các lô B1-OM-17 từ đất ở sang đất bãi đỗ xe B1-BDX-10.

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại các lô A2-OM-06 từ đất ở sang đất cây xanh, mặt nước A2-CX-07.

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại các lô A2-OM-13 từ đất ở sang đất bãi đỗ xe A2-BDX-04.

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại các lô A1-OM-04 từ đất ở sang đất thương mại đơn vị ở A1-TM-02.

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại các lô A1-OM-05 từ đất ở sang đất thương mại đơn vị ở A1-TM-03.

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại các lô A2-OM-09 từ đất ở sang đất thương mại đơn vị ở A2-TM-07 và đất bãi đỗ xe A2-BDX-04.

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại lô A2-OM-10 từ đất ở sang đất cơ quan A2-CQ-03 và bãi đỗ xe A2-BDX-05.

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại các lô A1-OM-01 từ đất ở sang đất bãi đỗ xe A1-BDX-02.

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại các lô A1-OM-02 từ đất ở sang đất bãi đỗ xe A1-BDX-03.

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại các lô A3-OM-08 từ đất ở sang đất bãi đỗ xe A3-BDX-05.

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại các lô A3-OM-12 từ đất ở sang đất thương mại dịch vụ đơn vị ở A3-TM-03.

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại các lô A3-OM-15 từ đất ở sang đất thương mại dịch vụ đơn vị ở A3-TM-04.

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại các lô A1-OM-06 từ đất ở sang đất cây xanh A1-CX-04 và đất bãi đỗ xe A1-BDX-04.

- Lý do điều chỉnh: Qua rà soát hiện trạng và nhu cầu phát triển đô thị cho thấy một số khu vực đất ở nhỏ lẻ không còn phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị và nhu cầu sử dụng đất trong giai đoạn hiện nay. Việc điều chỉnh

nhằm bổ sung quỹ đất phục vụ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, thương mại dịch vụ, cây xanh và bãi đỗ xe; tăng cường không gian công cộng, nâng cao chất lượng môi trường đô thị và khả năng phục vụ dân cư.

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

TT	Danh mục	Kí hiệu	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích</b>		<b>2.247</b>	<b>100</b>	<b>2.247</b>	<b>100</b>
<b>I</b>	<b>Diện tích đất xây dựng</b>		<b>2.088,5</b>	<b>92,95</b>	<b>2.081,2</b>	<b>92,62</b>
1	Đất nhóm nhà ở		764	33,98	737	32,81
-	<i>Đất nhóm nhà hiện trạng</i>	<i>OHT</i>	462,9	20,60	462,5	20,58
-	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	<i>OM</i>	232,3	10,34	204,2	9,09
-	<i>Nhà ở xã hội</i>	<i>OXH</i>	68,4	3,04	70,6	3,14
2	Đất khu dịch vụ		166	7,41	167	7,43
	<i>Đất khu dịch vụ cấp tỉnh</i>	<i>TMT</i>	25,2	1,12	25,2	1,12
	<i>Đất khu dịch vụ cấp đô thị</i>	<i>TMDT</i>	123,1	5,48	120,1	5,35
	<i>Đất khu dịch vụ cấp đơn vị ở</i>	<i>TM</i>	18,1	0,81	21,7	0,96
3	Đất văn hoá		44	1,95	44	1,95
	<i>Đất văn hoá cấp tỉnh</i>	<i>VHT</i>	34,7	1,54	34,7	1,54
	<i>Đất văn hoá cấp đơn vị ở</i>	<i>VH</i>	9,2	0,41	9,1	0,40
4	Đất y tế		15	0,67	15	0,67
	<i>Đất y tế cấp đô thị</i>	<i>YTD</i>	13,4	0,60	13,4	0,60
	<i>Đất y tế cấp đơn vị ở</i>	<i>YT</i>	1,7	0,08	1,7	0,08
5	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non		43	1,92	48	2,15
	<i>Trường mầm non</i>	<i>TH</i>	13,5	0,60	16,2	0,72
	<i>Trường tiểu học</i>	<i>TH</i>	14,6	0,65	14,6	0,65
	<i>Trường THCS</i>	<i>TH</i>	12,9	0,57	15,3	0,68
	<i>Trường MN-tiểu học-THCS</i>	<i>TH</i>	2,2	0,10	2,2	0,10
6	Đất trường trung học phổ thông	PTTH	0,4	0,02	0,4	0,02
7	Đất cơ sở nghiên cứu, đào tạo	DT	15	0,66	14,9	0,66
8	Đất hỗn hợp (nhóm nhà ở và dịch vụ)	HH	32,4	1,44	37,5	1,67
9	Đất cơ quan, trụ sở		47	2,09	48	2,13
	<i>Đất cơ quan, trụ sở cấp tỉnh</i>	<i>CQT</i>	35,9	1,60	33,8	1,50
	<i>Đất cơ quan, trụ sở cấp đô thị</i>	<i>CQDT</i>	8,2	0,36	11,0	0,49
	<i>Đất cơ quan, trụ sở đơn vị ở</i>	<i>CQ</i>	2,9	0,13	3,0	0,13
10	Đất cây xanh sử dụng công cộng		114,2	5,08	117,4	5,23
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị</i>	<i>CXDT</i>	80,6	3,59	80,6	3,59
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở</i>	<i>CX</i>	33,6	1,50	36,8	1,64

TT	Danh mục	Kí hiệu	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
11	Đất thể dục thể thao		81,9	3,64	81,9	3,64
	<i>Đất thể dục thể thao cấp tỉnh</i>	<i>TTT</i>	<i>46,6</i>	<i>2,07</i>	<i>46,6</i>	<i>2,07</i>
	<i>Đất thể dục thể thao cấp đô thị</i>	<i>TTDT</i>	<i>25,2</i>	<i>1,12</i>	<i>25,2</i>	<i>1,12</i>
	<i>Đất thể dục thể thao cấp đơn vị ở</i>	<i>TT</i>	<i>10,1</i>	<i>0,45</i>	<i>10,1</i>	<i>0,45</i>
13	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	221,4	9,85	220,1	9,80
14	Đất cây xanh chuyên dụng		17,6	0,78	17,6	0,78
15	Đất tôn giáo di tích	TG	10,9	0,49	10,9	0,49
16	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	20,6	0,92	20,6	0,92
17	Đất khai thác, chế biến khoáng sản, SX VLXD	KT	2,0	0,09	2,0	0,09
18	Đất an ninh	AN	12,3	0,55	14,4	0,64
19	Đất quốc phòng	QP	0,2	0,01	0,2	0,01
20	Đất nghĩa trang	NT	12,9	0,57	17,2	0,77
21	Đất bãi đỗ xe		18	0,78	17,5	0,78
	<i>Đất bãi đỗ xe cấp đô thị</i>	<i>BDX</i>	<i>1,9</i>	<i>0,08</i>	<i>1,9</i>	<i>0,08</i>
	<i>Đất bãi đỗ xe cấp đơn vị ở</i>	<i>BDX</i>	<i>15,6</i>	<i>0,69</i>	<i>25,1</i>	<i>1,12</i>
22	Đất hạ tầng kỹ thuật		13	0,58	13,1	0,58
	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật cấp cấp đô thị</i>	<i>HTKTD</i>	<i>11,3</i>	<i>0,50</i>	<i>11,3</i>	<i>0,50</i>
	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đơn vị ở</i>	<i>HTKT</i>	<i>1,8</i>	<i>0,08</i>	<i>1,8</i>	<i>0,08</i>
23	Đất giao thông		437	19,45	436,2	19,41
	<i>Đất giao thông</i>		<i>366,1</i>	<i>16,29</i>	<i>365,3</i>	<i>16,26</i>
	<i>Đất giao thông đối ngoại</i>		<i>70,9</i>	<i>3,16</i>	<i>70,9</i>	<i>3,16</i>
<b>II</b>	<b>Đất khác</b>		<b>149,4</b>	<b>6,65</b>	<b>147,2</b>	<b>6,55</b>
1	Đất nông nghiệp	NN	31,2	1,39	31,2	1,39
2	Đất rừng sản xuất	LN	2,0	0,09	2,0	0,09
3	Đất hồ, ao, đầm		116,2	5,17	114,0	5,07

**4.2. Điều chỉnh, cập nhật hệ thống hạ tầng kỹ thuật:** Bổ sung, điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại các điểm điều chỉnh cục bộ theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ.

**5. Các nội dung khác:** Giữ nguyên theo Quyết định Quyết định 603/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 và Quyết định 666/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND tỉnh.

**Điều 2.** Sở Xây dựng, UBND các phường: Tân Tiến, Bắc Giang chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung thẩm định cục bộ theo đúng trình tự, quy định của pháp luật, có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước. UBND các phường Tân Tiến, Bắc Giang,

Tân An có trách nhiệm cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch những nội dung điều chỉnh và tổ chức công bố công khai chậm nhất trong vòng 15 ngày kể từ ngày điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; Các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương; Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Giáo dục và Đào tạo; Chủ tịch UBND các phường: Tân Tiến, Bắc Giang, Tân An và các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- TTTU (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (b/c);
- Đảng ủy các phường: Tân Tiến, Bắc Giang, Tân An;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, PCVP.KTN, KTN, THĐT;
- Lưu: VT. KTN.

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

**Phạm Văn Thịnh**