

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 3 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng  
Khu công nghiệp Yên Lư, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 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 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 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 6/TTr-SXD ngày 16/01/2024 kèm theo Báo cáo số 20/BC-SXD ngày 16/01/2024; Công ty Cổ phần bất động sản Capella tại Tờ trình số 2812/2023/TTr-CPL ngày 24/11/2023.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Yên Lư, huyện Yên Dũng, 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 xây dựng Khu công nghiệp Yên Lư, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định

số 706/QĐ-UBND ngày 16/7/2021, điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 791/QĐ-UBND ngày 04/8/2022. Tuy nhiên, trong quá trình giải phóng mặt bằng và thu hút đầu tư, đồ án cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch bởi các lý do sau:

Ngày 25/8/2023, UBND xã Yên Lư đã có Công văn số 204/UBND-TNMT về việc đề nghị điều chỉnh quy hoạch để quy hoạch diện tích đất bố trí các trình trạm y tế, trụ sở công an xã và bưu điện văn hóa xã.

Trạm biến áp 110kV Yên Lư tại lô đất hạ tầng HT.03 được quy hoạch với 02 máy biến áp 2x63MVA, do nhu cầu sử dụng điện của các nhà đầu tư vào Khu công nghiệp Yên Lư nên cần thiết phải bố trí quỹ đất dự phòng để đủ diện tích lắp đặt cho 03 máy biến áp;

Điều chỉnh phương án đường dây cấp điện 110kV từ Bắc Ninh sang cấp điện cho Trạm biến áp 110kV Yên Lư đi trên phần diện tích đất mặt nước phía Nam khu công nghiệp theo phương án thoả thuận đấu nối đường dây cấp điện 110kV tỉnh Bắc Ninh theo Công văn số 1413/SCT-QLNL ngày 14/11/2023 của Sở Công thương tỉnh Bắc Ninh;

Điều chỉnh chỉ tiêu cấp điện cho khu công nghiệp, hiện nay do nhu cầu sử dụng điện của các nhà đầu tư vào khu công nghiệp lớn hơn nhiều so với chỉ tiêu cấp điện nhà máy 350KW/ha theo Quy hoạch được phê duyệt. Do đó, điều chỉnh chỉ tiêu cấp điện thành 500KW/ha để đảm bảo nhu cầu dùng điện thực tế;

Trong quá trình thu hút nhà đầu tư thứ cấp vào khu công nghiệp, nhiều nhà đầu tư có nhu cầu thuê diện tích lớn, cụ thể tại lô đất công nghiệp CN.03, CN.04 nên cần thiết phải ghép lô nhằm thuận lợi cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Vì vậy, việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng KCN Yên Lư là hết sức cần thiết, nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu của địa phương về sử dụng đất, diện tích đất xây dựng các công trình phục vụ dân sinh và an ninh trật tự, nâng cao dân trí, cải thiện đời sống tinh thần của nhân dân; tạo cơ sở hoàn thiện thủ tục pháp lý cho việc triển khai xây dựng hạ tầng, thu hút các dự án đầu tư vào KCN.

## **2. Nội dung điều chỉnh**

### **2.1. Điều chỉnh ranh giới khu công nghiệp**

Điều chỉnh giảm ranh giới khu vực phía Tây Bắc giáp Trường trung học cơ sở Yên Lư khoảng 5.400m<sup>2</sup> để phục vụ mở rộng diện tích trường học; bố trí đất xây dựng trạm y tế, công an xã, bưu điện văn hóa xã trong tương lai theo yêu cầu của địa phương;

Mở rộng ranh giới phía Tây Nam khu vực giữa thôn Thạch Xá khoảng 5.400m<sup>2</sup>, đảm bảo giữ nguyên tổng diện tích khu công nghiệp đã được phê duyệt là 377ha.

### **2.2. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất**

- Vị trí 1: Điều chỉnh giảm diện tích đất cây xanh (ký hiệu CX.8) khoảng 2,54ha thành khoảng 1,97ha; điều chỉnh tăng diện tích đất mặt nước (ký hiệu

NM.01) khoảng 2,77ha thành khoảng 2,8ha;

- Vị trí 2: Điều chỉnh tăng diện tích đất cây xanh (ký hiệu CX.11) khoảng 2,89ha thành khoảng 3,45ha; điều chỉnh giảm diện tích đất mặt nước (ký hiệu NM.02) từ 1,92ha thành khoảng 1,89ha;

- Vị trí 3: Điều chỉnh một phần diện tích đất công nghiệp (ký hiệu CN.15) khoảng 0,12ha thành đất cây xanh (ký hiệu CX.03); điều chỉnh một phần diện tích đất cây xanh (ký hiệu CX.03) khoảng 0,12ha thành đất hạ tầng kỹ thuật (HT.03) để dự trữ xây dựng Trạm điện 110kV Yên Lư;

- Vị trí 4: Điều chỉnh gộp lô đất công nghiệp (ký hiệu CN.03) diện tích 6,17ha và lô đất công nghiệp (ký hiệu CN.04) diện tích 9,97ha thành lô đất công nghiệp có diện tích 16,14ha để phù hợp với nhu cầu thực hiện dự án của nhà đầu tư trong khu công nghiệp.

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

STT	Hạng mục	Trước khi điều chỉnh		Sau khi điều chỉnh		So sánh (Ha)
		Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất hành chính, dịch vụ	1,85	0,48	1,85	0,48	
2	Đất xây dựng nhà máy	224,01	59,42	223,89	59,39	-0,12
3	Đất kho bãi	29,01	7,7	29,01	7,7	
4	Đất cây xanh, mặt nước	52,35	13,89	52,35	13,89	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	8,12	2,15	8,24	2,19	+0,12
6	Đất nghĩa trang	6,08	1,61	6,08	1,61	
7	Đất giao thông	55,58	14,74	55,58	14,74	
	Tổng	377	100	377	100	

### 2.3. Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật

Điều chỉnh phương án đường dây cấp điện 110kV từ Bắc Ninh sang cấp điện cho Trạm biến áp 110/35(22)kV Yên Lư đi trên phần diện tích đất mặt nước phía Nam khu công nghiệp;

Điều chỉnh chỉ tiêu cấp điện cho khu công nghiệp từ 350KW/ha thành 500KW/ha.

**3. Các nội dung khác:** Giữ nguyên theo Quyết định số 706/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 và Quyết định số 791/QĐ-UBND ngày 04/8/2022 của UBND tỉnh.

**Điều 2.** Sở Xây dựng, Công ty Cổ phần bất động sản Capella 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 Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công Thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Yên Dũng, Công ty Cổ phần bất động sản Capella 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.Trung.

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

**Lê Ô Pích**