

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2023

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng  
Sân golf, dịch vụ Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500**

### 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 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 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 ban hành Quyết 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 252/TTr-SXD ngày 30/10/2023 kèm theo Báo cáo số 477/BC-SXD ngày 20/10/2023; Công ty cổ phần QNK Bắc Giang tại Tờ trình số 155/TTr-QNKBG ngày 05/10/2023.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Sân golf, dịch vụ Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

## **1. Lý do, sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

- Dự án “Đầu tư xây dựng sân Golf, dịch vụ Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang” có quy mô 36 hố golf và các hạng mục công trình đồng bộ, được phân thành 03 giai đoạn bao gồm:

+ Giai đoạn 1: Đã hoàn thành GPMB, xây dựng và đưa vào hoạt động 18 hố golf phía Đông; Hoàn thành dãy 30 căn biệt thự (lô đất dịch vụ DV16, DV17). Hiện trạng khu dịch vụ DV7, DV8, DV10, DV11, DV12, DV13, DV14, DV15, DV18, DV19 đã thực hiện công tác san nền theo đúng hồ sơ đã được phê duyệt.

+ Giai đoạn 2: Thực hiện GPMB và xây dựng các hạng mục công trình 9 hố phía Tây Bắc (từ đường golf số 1 đến đường golf số 9), từ quý I/2018 đến quý I/2024.

+ Giai đoạn 3: Thực hiện GPMB và xây dựng các hạng mục công trình cho 9 hố golf phía Tây Nam (từ đường golf số 10 đến đường golf số 18), từ quý II/2024 đến IV/2024.

- Hiện nay, Nhà đầu tư đang đẩy mạnh công tác GPMB và các thủ tục pháp lý theo quy định để thực hiện Giai đoạn 2, Giai đoạn 3 và các hạng mục còn lại của dự án. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện, gặp một số khó khăn, cụ thể:

+ Các khu dịch vụ DV7, DV8, DV10, DV11, DV12, DV13, DV14, DV15, DV18, DV19 khu vực 18 hố golf phía Đông đã được san lấp tạo mặt bằng từ 2016 nhưng chưa thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật dẫn đến bị sạt lở ảnh hưởng đến việc bố trí mặt bằng các khu đất dịch vụ, resort.

+ Phần 18 lỗ golf phía Tây và các công trình phụ trợ còn lại theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 1166/QĐ-UBND ngày 01/08/2018. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện dự án, do tình hình Covid-19 trong diễn ra phức tạp, dẫn đến việc thực hiện 18 hố golf phía Tây và các công trình phụ trợ còn lại bị kéo dài. Tới thời điểm hiện tại, căn cứ vào điều kiện tự nhiên và tình hình thực tế của khu vực, Chủ đầu tư nhận thấy quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án “Đầu tư xây dựng sân Golf, dịch vụ Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang” đã được phê duyệt còn một số bất cập chưa đảm bảo về quy mô, công năng sử dụng, kiến trúc cảnh quan, cũng như sắp xếp các khu chức năng phù hợp với tính chất đặc thù của khu sân golf chất lượng quốc tế.

+ Ngoài ra để phù hợp với phân kỳ đầu tư tại Giấy chứng nhận Đăng ký Đầu tư mã số dự án 1772468511 chứng nhận lần đầu ngày 26/5/2014, chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 02/03/2023: Điều chỉnh các đường golf thuộc 18 hố golf phía Tây cụ thể là Giai đoạn 2 thực hiện giải phóng mặt bằng và xây dựng các hạng mục công trình cho 9 hố golf phía Tây Bắc và Giai đoạn 3 thực hiện giải phóng mặt bằng và xây dựng các hạng mục công trình cho 9 hố golf phía Tây Nam.

Vì vậy, nhằm đẩy nhanh tiến độ xây dựng và đưa toàn bộ dự án sân Golf, dịch vụ Yên Dũng vào hoạt động, thu hút du khách trong và ngoài nước đến sử

dụng dịch vụ nhằm tạo thêm động lực phát triển kinh tế xã hội cho địa phương, việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng sân Golf, dịch vụ Yên Dũng, tỷ lệ 1/500 là cần thiết.

## **2. Nội dung điều chỉnh cục bộ:**

### **2.1. Quy hoạch sử dụng đất:**

\* Điều chỉnh thay đổi phương án bố trí tổng mặt bằng và vị trí một số hạng mục công trình, hồ Golf của giai đoạn 2, giai đoạn 3 và một phần của giai đoạn 1, gồm các khu vực sau:

- Khu vực A: Điều chỉnh bố trí lại không gian kiến trúc, cảnh quan ô đất kí hiệu DV-18, Khu dịch vụ phía Đông Bắc cho phù hợp với điều kiện địa hình và khắc phục việc khu đất bị sạt lở.

- Khu vực B: Khu đồi thấp phía Bắc sân Golf, phân lô lại các căn biệt thự của các lô đất dịch vụ DV10, DV11, DV12, DV13, DV14, DV15, DV19 để phù hợp với định hướng kinh doanh và khắc phục việc khu đất bị sạt lở, cụ thể:

+ Điều chỉnh diện tích ô đất DV-10, tăng diện tích từ 7.700,7m<sup>2</sup> lên 8.031,9m<sup>2</sup> (điều chỉnh tăng 331m<sup>2</sup>).

+ Điều chỉnh diện tích ô đất DV-11, giảm diện tích từ 4.749,4m<sup>2</sup> xuống còn 3.682,2m<sup>2</sup> (điều chỉnh giảm 1.067m<sup>2</sup>).

+ Điều chỉnh diện tích ô đất DV-12, giảm diện tích từ 3.614,2m<sup>2</sup> xuống còn 3.560,2m<sup>2</sup> (điều chỉnh giảm 54m<sup>2</sup>).

+ Điều chỉnh diện tích ô đất DV-13, giảm diện tích từ 2.276,1m<sup>2</sup> xuống còn 2.069,3m<sup>2</sup> (điều chỉnh giảm 207m<sup>2</sup>).

+ Điều chỉnh diện tích ô đất DV-14, giảm diện tích từ 6.917,9m<sup>2</sup> xuống còn 6.369,9m<sup>2</sup> (điều chỉnh giảm 380,5m<sup>2</sup>).

+ Điều chỉnh diện tích ô đất DV-15, giảm diện tích từ 2.826,6m<sup>2</sup> xuống còn 2.446,1m<sup>2</sup> (điều chỉnh giảm 548m<sup>2</sup>).

+ Diện tích ô đất DV-19 không thay đổi.

- Khu vực C: Khu sân Golf phía Tây Nam, bố trí lại các đường golf và sắp xếp lại các lô đất mặt nước, các lô đất dịch vụ để phù hợp với định hướng kinh doanh hiện tại, đồng thời khắc phục việc khu đất bị sạt lở, cụ thể:

+ Điều chỉnh diện tích đường golf G1, tăng diện tích từ 787.906,3m<sup>2</sup> lên 802.285,5m<sup>2</sup> (điều chỉnh tăng 14.379m<sup>2</sup>).

+ Điều chỉnh diện tích mặt nước MN1, tăng diện tích từ 33.938,0m<sup>2</sup> lên 36.983,9m<sup>2</sup> (điều chỉnh tăng 3.046m<sup>2</sup>).

+ Điều chỉnh diện tích mặt nước MN2, giảm diện tích từ 24.647,0m<sup>2</sup> xuống còn 21.421,5m<sup>2</sup> (điều chỉnh giảm 3.225,5m<sup>2</sup>).

+ Điều chỉnh diện tích mặt nước MN3, tăng diện tích từ 15.761m<sup>2</sup> xuống còn 21.110,4m<sup>2</sup> (điều chỉnh tăng 5.349,4m<sup>2</sup>).

+ Điều chỉnh diện tích đất dịch vụ DV-01, tăng diện tích từ 11.258,2m<sup>2</sup> lên 26.796,7m<sup>2</sup> ( điều chỉnh tăng 15.538,5m<sup>2</sup>).

+ Điều chỉnh diện tích đất dịch vụ DV-02, tăng diện tích từ 19.496,9m<sup>2</sup> lên 26.377,5m<sup>2</sup> ( điều chỉnh tăng 6.880,6m<sup>2</sup>).

+ Điều chỉnh diện tích đất dịch vụ DV-03, tăng diện tích từ 4.231,1m<sup>2</sup> lên 14.649,8m<sup>2</sup> ( điều chỉnh tăng 10.418,7m<sup>2</sup>).

+ Điều chỉnh diện tích đất dịch vụ DV-07, tăng diện tích từ 6.192,3m<sup>2</sup> lên 10.537,2m<sup>2</sup> ( điều chỉnh tăng 4.344,9m<sup>2</sup>).

+ Điều chỉnh diện tích đất dịch vụ DV-08, giảm diện tích từ 9.329,9m<sup>2</sup> xuống còn 6.712,6m<sup>2</sup> ( điều chỉnh giảm 2.617,3m<sup>2</sup>).

+ Điều chỉnh diện tích đất dịch vụ DV-08, giảm diện tích từ 9.329,9m<sup>2</sup> xuống còn 6.712,6m<sup>2</sup> ( điều chỉnh giảm 2.617,3m<sup>2</sup>).

\* Lý do điều chỉnh: Để khắc phục những ảnh hưởng của khí hậu, điều kiện tự nhiên của khu vực do mặt bằng một số khu vực đã được san lấp từ 2016 nhưng chưa thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật, qua thời gian do khí hậu và địa hình có sự biến động, dẫn tới bị sạt lở ảnh hưởng đến việc bố trí công năng sử dụng, hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan của dự án.

**Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trước và sau điều chỉnh.**

Stt	Loại đất	Trước điều chỉnh (Theo Quyết định số 1166/QĐ- UBND ngày 01/8/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang)			Sau điều chỉnh	
		Diện tích	Tỷ lệ	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
		(m <sup>2</sup> )	(%)		(m <sup>2</sup> )	(%)
	<b>Diện tích lập quy hoạch</b>	<b>1.899.518,1</b>	<b>100,00</b>		<b>1.899.518,1</b>	<b>100,00</b>
<b>A</b>	<b>Diện tích đất sân golf</b>	<b>1.815.514,0</b>	<b>95,58</b>		<b>1,815,514.0</b>	<b>95.58</b>
<b>I</b>	<b>Đất sân golf</b>	<b>1.493.531,6</b>	<b>78,63</b>		<b>1,508,551.2</b>	<b>79.42</b>
1	Sân tập golf (Drivingrange)	12.500,0	0,66	STG	12,500.0	0.66
2	Khu kỹ thuật (Maintenance)	3.696,0	0,19	KTG	3,696.0	0.19
3	Khu vực 18 đường Golf phía Tây (Hill course)	787.906,3	41,48	G1	797,756.2	42.00
4	Khu vực 18 đường Golf phía Đông (Lake course)	602.062,7	31,70	G2	602,062.7	31.70
5	Mặt nước	87.366,6	4,60	MN	92,536.3	4.87
<b>II</b>	<b>Đất dịch vụ</b>	<b>134.401,6</b>	<b>7,08</b>		<b>134,401.6</b>	<b>7.08</b>

1	Đất dịch vụ nhà điều hành (Golf club)	5.579,6	0,29	ĐH	5,579.6	0.29
2	Đất dịch vụ, resort và khách sạn nghỉ dưỡng phục vụ sân golf	128.822,0	6,78	DV	128,822.0	6.78
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>56.139,3</b>	<b>2,96</b>	<b>CX</b>	<b>56,139.3</b>	<b>2.96</b>
<b>IV</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>131.441,5</b>	<b>6,92</b>		<b>116,421.9</b>	<b>6.13</b>
1	Trạm xử lý nước thải	3.731,2	0,20	HK	2,417.2	0.13
2	Đất giao thông	127.710,3	6,72	GT	114,004.7	6.00
<b>B</b>	<b>Diện tích đất thủy lợi</b>	<b>84.004,1</b>	<b>4,42</b>		<b>84,004.1</b>	<b>4.42</b>
1	Hồ Bờ Tân	78.265,6	4,12		78,265.6	4.12
2	Hồ Đồng Cốc	5.738,5	0,30		5,738.5	0.30

## 2.2. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Điều chỉnh lại hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh.

## 2.3. Các nội dung khác:

Giữ nguyên theo Quyết định số 142/QĐ-UBND ngày 04/02/2013; Quyết định số 1498/QĐ-UBND ngày 25/9/2013; Quyết định số 837/QĐ-UBND ngày 06/06/2016; Quyết định số 1166/QĐ-UBND ngày 01/08/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang.

**Điều 2.** Sở Xây dựng, Công ty cổ phần QNK 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 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; Chủ tịch UBND huyện Yên Dũng, Công ty cổ phần QNK 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: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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

**Lê Ô Pích**

