

Số: /BC-KT

Tây Yên Tử, ngày tháng 02 năm 2026

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tây Yên Tử, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000) nay là xã Tây Yên Tử, tỉnh Bắc Ninh.

Kính gửi: UBND Xã Tây Yên Tử.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ 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;

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

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD, ngày 19/05/2021 của Bộ xây dựng về việc Ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”- (QCVN:01/2021/BXD);

Căn cứ Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tây Yên Tử, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang, đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000);

Căn cứ Thông báo số 368/TB-UBND ngày 04/12/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh v/v Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại hội nghị làm việc với Sở Xây dựng về triển khai các quy hoạch, các dự án giao thông quan trọng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Công văn số 4433/SXD-QHKT ngày 04/12/2025 của Sở Xây dựng v/v điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng các điểm Chùa và Quy hoạch chi tiết Khu du lịch tâm linh - sinh thái Tây Yên Tử, xã Tuấn Mậu, huyện Sơn Động (nay là xã Tây Yên Tử, tỉnh Bắc Ninh);

Căn cứ Công văn số 1001/SXD-QHKT ngày 03/02/2026 của Sở Xây dựng; Công văn số 486/SNV-XDCQ ngày 29/01/2026 của Sở Nội vụ; Công văn số 333/SVHTTDL-TCKH ngày 03/02/2026 của Sở Văn hóa, thể thao và du lịch;

Căn cứ Công văn số 58/2025/BQL-TYT ngày 05/12/2025 của BQL xây dựng khu văn hóa Tâm linh và Công ty cổ phần dịch vụ Tây Yên Tử v/v đề xuất điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng các điểm chùa và quy hoạch chi tiết khu du lịch Tâm linh - sinh thái Tây Yên Tử thuộc thôn Mậu, xã Tây Yên Tử;

Căn cứ Kết luận số 22-KL/ĐU ngày 03/02/2026 của Đảng ủy xã Tây Yên Tử v/v Kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy tại phiên họp ngày 28/01/2026;

Căn cứ Quy chế số 01-QC/ĐU ngày 16/9/2025 của Đảng ủy xã Tây Yên Tử v/v Quy chế làm việc của Ban Chấp hành Đảng bộ xã Tây Yên Tử khóa I, nhiệm kỳ 2025-2030.

Sau khi xem xét Hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tây Yên Tử, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000) nay là xã Tây Yên Tử, tỉnh Bắc Ninh; biên bản xin ý kiến đại diện cộng đồng dân cư; các văn bản của Sở Xây dựng, Sở Nội vụ, Sở Văn hóa, thể thao và du lịch. Phòng Kinh tế báo cáo UBND xã Tây Yên Tử nội dung như sau:

1. Lý do điều chỉnh cục bộ.

- Đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tây Yên Tử, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang, đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 22/6/2021; được phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 639/QĐ-UBND ngày 20/6/2023 đã làm tiền đề để quản lý đất đai, đầu tư xây dựng và quản lý trật tự xây dựng, cấp phép xây dựng theo quy hoạch trên địa bàn huyện Sơn Động cũ nói chung và xã Tây Yên Tử nói riêng. Tuy nhiên, trong quá trình rà soát triển khai thực hiện các quy hoạch chi tiết có liên quan, các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt nhận thấy đến nay có một số vị trí quy hoạch chưa phát huy hết lợi thế về địa hình cảnh quan thiên nhiên, chưa phù hợp với tình hình hiện tại nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương cũng như định hướng phát triển cho thời kỳ mới, chưa thu hút được nhà đầu tư;

- Sau khi xem xét, nghiên cứu lại thực tế nhu cầu sử dụng đất để thu hút đầu tư tại địa phương, cũng như nhu cầu sử dụng đất của một số cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan, để tháo gỡ khó khăn trong quá trình thực hiện sau khi Quy hoạch được thẩm định và phê duyệt. Vì vậy, cần thiết phải nghiên cứu, rà soát đánh giá lại và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch nhằm điều chỉnh, bố trí lại không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật cho phù hợp với tình hình thực tế cũng như định hướng phát triển cho thời kỳ mới, tạo tiền đề cho sự phát triển kinh tế xã hội tại địa phương, tăng giá trị đất đai và thu hút nhà đầu tư;

- Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 4916/UBND-KTN ngày 19/11/2025 và Văn bản số 4433/SXD-QHKT ngày 04/12/2025 của Sở Xây dựng.

2. Nội dung điều chỉnh

2.1 Nội dung điều chỉnh

Vị trí 1: Điều chỉnh từ quy hoạch đất chưa trình với diện tích khoảng 1,9ha sang đất hiện trạng và di chuyển vị trí xây dựng từ khu vực Đèo Bụt về khu vực bãi xe của Khu du lịch tâm linh - sinh thái Tây Yên Tử;

Vị trí 2: Điều chỉnh từ quy hoạch đất rừng sản xuất, đất cây xanh cảnh quan sang đất tôn giáo với diện tích khoảng 12ha nằm trong ranh giới của quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch Tâm linh – Sinh thái Tây Yên Tử;

Vị trí 3: Điều chỉnh từ đất du lịch, đất trồng cây lâu năm sang đất bãi đỗ xe với diện tích khoảng 1,3ha của Khu du lịch Tâm linh – Sinh thái Tây Yên Tử

Vị trí 4: Điều chỉnh từ đất công viên cây xanh thể dục thể thao sang đất ở với diện tích khoảng 1,9ha để mở rộng khu chung cư của Công ty nhiệt điện Sơn Động để đáp ứng chỗ ở cho công nhân viên và phù hợp với nhu cầu mở rộng sản xuất của công ty;

Vị trí 5: Điều chỉnh đất rừng sản xuất sang đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp với diện tích khoảng 2ha để phù hợp với Quy hoạch vùng huyện Sơn Động (diện tích trong Quy hoạch vùng là 5,8ha) và chỉ có khoảng 2 ha là có địa hình tương đối bằng phẳng có thể đầu tư sản xuất kinh doanh được, do đó chỉ đề nghị điều chỉnh phần diện tích là 2ha;

Vị trí 6: Điều chỉnh đất rừng sản xuất sang đất hạ tầng có diện tích khoảng 3ha, do địa hình theo vị trí cũ có độ chênh cao độ rất lớn nên điều chỉnh lại vị trí theo địa hình thực tế để phù hợp với hiện trạng;

Vị trí 7: Điều chỉnh đất trụ sở UBND xã Tuấn Mậu cũ và đất rừng sản xuất sang đất giáo dục, trường học với diện tích khoảng 0,5ha để đảm bảo các tiêu chí đạt trường chuẩn Quốc gia và nâng cao cơ sở vật chất trường học.

Vị trí 8: Điều chỉnh bổ sung diện đất nghĩa trang tập trung xã Tây Yên Tử từ đất rừng sản xuất sang đất nghĩa trang có diện tích khoảng 0,8ha để đáp ứng nhu cầu táng của xã, di chuyển nghĩa trang ở trung tâm xã ra vị trí đảm bảo vệ sinh môi trường.

2.2 Các nội dung khác:

Theo Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 22/06/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tây Yên Tử, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000).

3. Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Loại đất	QHC theo QĐ số 623 Trước điều chỉnh		Điều chỉnh cục bộ năm 2026	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất tự nhiên (A+B)	8205.89	100%	8205.88	100%
	<i>Đất xây dựng</i>	580.78	7.08%	578.27	7.05%
	<i>Đất khác</i>	7625.12	92.92%	7627.61	92.95%
A	Đất xây dựng đô thị	580.78	100%	578.27	100%
1	Đất dân dụng	402.07	69.23%	398.51	68.91%
-	Đất đơn vị ở	159.11	27.40%	161.01	27.84%

TT	Loại đất	QHC theo QĐ số 623		Điều chỉnh cục bộ	
		Trước điều chỉnh		năm 2026	
	<i>Đất ở hiện trạng chính trang</i>	118.02	20.32%	118.02	20.41%
	<i>Đất ở mới</i>	41.09	7.07%	42.99	7.43%
-	Đất công trình dịch vụ - công cộng	28.37	4.88%	28.57	4.94%
-	Đất cây xanh	25.64	4.41%	19.98	3.46%
-	Đất giao thông	177.51	30.56%	177.51	30.70%
2	Đất ngoài dân dụng	178.71	30.77%	179.76	31.09%
-	Đất trụ sở cơ quan, trường chuyên nghiệp	11.44	1.97%	11.44	1.98%
-	Đất hỗn hợp thương mại - dịch vụ	20.74	3.57%	20.74	3.59%
-	Đất tiểu thủ công nghiệp+khoáng sản	78.09	13.45%	80.09	13.85%
-	Đất giao thông đối ngoại	68.44	11.78%	67.49	11.67%
	<i>Trong đó: bến bãi đỗ xe</i>	4.68	0.81%	3.75	0.65%
B	Đất khác	7625.12		7627.61	
-	Đất an ninh	0.45		0.45	
-	Đất di tích, tôn giáo tín ngưỡng	33.9		46.25	
-	Đất du lịch sinh thái	558.73		558.29	
-	Đất cây xanh chuyên đề	194.09		194.09	
-	Đất dự trữ phát triển	46.56		46.56	
-	Đất nghĩa trang, xử lý CTR, công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật	11.38		13.84	
-	Đất lâm nghiệp	5249.46		5238.46	
	<i>Trong đó: Đất rừng phòng hộ và rừng đặc dụng</i>	4077.39		4079.29	
-	Đất vườn tạp xen lẫn đất ở hiện trạng	79.77		79.77	
-	Đất sản xuất nông nghiệp	1331.48		1330.61	
-	Sông suối, mặt nước chuyên dùng	119.3		119.3	
-	Đất chưa sử dụng	0.00		0.00	

4. Trình tự, điều kiện điều chỉnh quy hoạch

- Trình tự điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị đã lập báo cáo nội dung điều chỉnh cục bộ; đã tổ chức xin ý kiến các tổ chức, cá nhân, đại diện cộng đồng dân cư theo quy định tại khoản 2 điều 47 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

- Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị: Việc điều chỉnh cục bộ làm tăng hiệu quả phát triển kinh tế - xã hội, phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng theo quy định tại khoản 5 điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15

5. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch xây dựng và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Nội dung điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi tính chất, định hướng chung của quy hoạch đô thị; không làm quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo Khoản 2, điều 46 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Việc điều chỉnh cục bộ làm tăng hiệu quả phát triển kinh tế - xã hội, lợi ích cộng đồng

6. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị được cập nhật đầy đủ hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật một cách đồng bộ, đảm bảo tính khả thi, đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai

7. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định.

Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tây Yên Tử, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang, đến năm 2035 được bám sát chủ trương chỉ đạo của Đảng ủy xã Tây Yên Tử. Do đó, sau khi đồ án điều chỉnh cục bộ được phê duyệt UBND xã sẽ phối hợp với các chủ đầu tư chỉ đạo, lập đồ án quy hoạch 1/500 để làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng, góp phần phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

(Có hồ sơ điều chỉnh cục bộ kèm theo)

Trên đây là kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tây Yên Tử, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000) nay là xã Tây Yên Tử, tỉnh Bắc Ninh. Phòng Kinh tế báo cáo UBND xã xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Phòng Kinh tế;
- Các đơn vị có liên quan;
- Lưu: VT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Nguyễn Văn Thắng