

Số: /QĐ-UBND Bắc Ninh, ngày tháng 8 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng 2, tỉnh Bắc Ninh, tỷ lệ 1/2000**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

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; Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế; Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; Số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; Số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1589/QĐ-TTg ngày 08/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng 2;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại: Báo cáo thẩm định số 85/BCTĐ-SXD ngày 24/6/2025, Văn bản số 636/SXD-QHKT ngày 04/8/2025, Văn bản số 1010/SXD-QHKT ngày 18/8/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng 2, tỉnh Bắc Ninh, tỷ lệ 1/2.000, với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch

a) Phạm vi: Thuộc địa phận các phường Phương Liễu, phường Bồng Lai, xã Chi Lăng, tỉnh Bắc Ninh, có ranh giới như sau: Phía Bắc giáp đất nông nghiệp phường Phương Liễu, phường Bồng Lai, xã Chi Lăng; phía Nam giáp đường ĐT.287; phía Đông giáp đường ĐT.291 và đất nông nghiệp phường Bồng Lai; phía Tây tiếp giáp đất nông nghiệp xã Chi Lăng (theo vị trí, ranh giới trong hồ sơ quy hoạch).

b) Quy mô quy hoạch: Khoảng 140,34 ha.

2. Mục tiêu, tính chất

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng phát triển các khu công nghiệp tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1589/QĐ-TTg ngày 08/12/2023.

- Hình thành khu công nghiệp theo hướng xanh, tuần hoàn, bền vững, phát triển hạ tầng thương mại, thương mại điện tử.

- Tạo môi trường thuận lợi cho các hoạt động đầu tư nhằm thu hút vốn, công nghệ trong và ngoài nước.

- Tạo môi trường làm việc đạt tiêu chuẩn quốc tế, thu hút lao động chất lượng cao.

- Tạo ra các sản phẩm có khả năng thay thế sản phẩm nhập khẩu, hướng tới xuất khẩu ra thị trường quốc tế.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai các thủ tục đầu tư, xây dựng, vận hành khu công nghiệp theo quy định của pháp luật.

b) Tính chất: Là khu công nghiệp sạch, đa ngành tập trung thu hút các dự án theo các ngành nghề sản xuất công nghiệp hỗ trợ ngành điện tử, sản xuất thiết bị điện tử; sản xuất linh kiện, phụ tùng phục vụ ngành phụ tùng hàng không, sản xuất thiết bị công nghệ cao và dược phẩm và thiết bị công nghệ y khoa công nghệ cao, các dự án sử dụng tiết kiệm năng lượng công nghệ sạch không gây ô nhiễm môi trường.

3. Phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

3.1. Phân khu chức năng:

a) Khu vực đất dịch vụ, hành chính (HCDV):

- Đất điều hành, dịch vụ (có bố trí chức năng lưu trú chuyên gia, ký hiệu HCDV1, HCDV2): HCDV1 khoảng 2,86ha, HCDV2 khoảng 5,0ha; mật độ xây dựng tối đa 50%; số tầng cao tối đa 18 tầng (cụ thể sẽ được xem xét trong quy hoạch ở các bước tiếp theo).

- Đất dịch vụ, hành chính (có bố trí chức năng lưu trú công nhân ký hiệu HCDV3): Diện tích khoảng 5,29ha; mật độ xây dựng tối đa 50%; số tầng cao tối đa 18 tầng (cụ thể sẽ được xem xét trong quy hoạch ở các bước tiếp theo).

b) Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng (ký hiệu A,B,C, D, E, F, G): Tổng diện tích khoảng 90,85ha; số tầng cao tối đa 07 tầng; mật độ xây dựng tối đa 70% (trường hợp các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sản phẩm để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%); chiếm tỷ lệ 64,73% diện tích toàn khu.

c) Đất bãi đỗ xe (P): Diện tích khoảng 1,1ha; số tầng cao tối đa 03 tầng; mật độ xây dựng tối đa 50%.

d) Đất hạ tầng kỹ thuật khác (KT): Diện tích khoảng 4,85ha; số tầng cao tối đa 03 tầng; mật độ xây dựng tối đa 50%. Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật về cấp điện, xử lý nước thải, cấp nước, chất thải rắn đảm bảo quy định theo quy chuẩn hiện hành.

e) Đất cây xanh: Dải cây xanh cách ly chiều rộng tối thiểu 10,0m xung quanh khu công nghiệp và hệ thống cây xanh tập trung, tạo không gian xanh, kết hợp các tiện ích phục vụ nhu cầu khu công nghiệp.

f) Đất mặt nước: Bố trí hệ thống kênh bao quanh khu công nghiệp thu gom nước mưa khu vực lân cận và đấu nối với tuyến kênh chính thoát về phía trạm bơm Thái Hòa sau đó được chảy ra sông Đuống.

g) Đất giao thông: Đảm bảo kết nối thuận tiện giữa các chức năng trong khu công nghiệp và kết nối với hệ thống giao thông đối ngoại.

3.2. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong khu công nghiệp theo hình thức kiến trúc sinh thái, công nghiệp công nghệ cao, hiện đại, hài hòa giữa các khu chức năng.

- Xây dựng các công trình điểm nhấn kiến trúc bao gồm khu dịch vụ, điều hành; các nhà máy sản xuất kinh doanh phù hợp đa ngành nghề. Đảm bảo tính thống nhất giữa hình khối, đường nét kiến trúc và màu sắc công trình tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Tổ chức các không gian công cộng kết hợp với các trục đường cảnh quan, các không gian công viên cây xanh tập trung kết hợp với mặt nước tạo nên một không gian sinh thái xanh, sạch, đẹp.

- Các hạng mục công trình kiến trúc bố trí trong đồ án được thể hiện mô phỏng minh họa. Chi tiết công trình kiến trúc sẽ được thể hiện ở bước tiếp theo

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Tên loại đất	Ký hiệu	Diện tích(ha)	Tỷ lệ(%)
Tổng diện tích lập quy hoạch			140,34	100
1	Đất dịch vụ, tiện ích công cộng	HCDV	13,15	9,37
1.1	Đất công trình dịch vụ	HCDV1, HCDV2	7,86	5,60

TT	Tên loại đất	Ký hiệu	Diện tích(ha)	Tỷ lệ(%)
1.2	<i>Đất lưu trú công nhân</i>	<i>HCDV3</i>	5,29	3,77
2	Đất nhà máy, kho tàng	A,B,C...	90,85	64,73
3	Đất cây xanh	CX	14,04	10,01
4	Đất mặt nước	MN	2,17	1,55
5	Đất giao thông, bãi xe		15,28	10,88
5.1	<i>Đất giao thông</i>	<i>GT</i>	14,18	10,10
5.2	<i>Đất bãi xe</i>	<i>BX</i>	1,10	0,78
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	KT	4,85	3,46

(Trong đó lô đất nhà máy, kho tàng ký hiệu A: Có bổ sung thêm đối tượng dành cho doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo).

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Chuẩn bị kỹ thuật

Cao độ san nền từ +4,55m đến +4,95m, hướng dốc san nền trong lô đất dốc về các trục đường và theo độ dốc san nền trong lô 0,2% hướng dốc từ trong ra ngoài; Cao độ đảm bảo kết nối với các tuyến đường quy hoạch, mở rộng: Cao tốc Nội Bài – Bắc Ninh – Hạ Long, đường tỉnh ĐT.287, ĐT.291, các khu dân cư xung quanh và tuân thủ theo định hướng hạ tầng kỹ thuật của các quy hoạch đã phê duyệt.

Để đảm bảo thoát nước cho các lưu vực đó và khu vực xây dựng dự án thì nước mưa của khu công nghiệp sẽ được thu vào hệ thống hố ga, cống thoát nước của các tuyến đường nội bộ và thoát về các cửa xả ra tuyến kênh chính thoát về phía trạm bơm Thái Hòa sau đó được chảy ra sông Đuống.

Đề xuất các giải pháp bảo vệ và bổ sung nguồn nước ngầm cho nguồn nước dưới đất đảm bảo tỷ lệ thấm nước mưa tối thiểu khoảng 50% với một số giải pháp như: Một phần bề rộng của vỉa hè không thực hiện lát và bố trí dải cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường giao thông, sử dụng các hố ga thoát nước mưa cho phép nước mưa thấm qua thành và đáy hố ga qua các lỗ tự thấm (giếng thấm).

Thiết kế các giải pháp kỹ thuật, sử dụng các hố ga thoát nước mưa, sử dụng vật liệu đảm bảo tỷ lệ thấm nước mưa tối thiểu khoảng 50% để bổ sung nguồn nước ngầm dưới đất.

5.2. Giao thông

Hệ thống đường giao thông trong khu quy hoạch được thiết kế theo cấu trúc ô bàn cờ, đảm bảo khả năng kết nối giữa các khu vực chức năng và kết nối khu vực nghiên cứu với hệ thống giao thông đối ngoại.

Về giao cắt giao thông: Tổ chức các nút giao khác mức giữa các tuyến đường của khu công nghiệp đối với các tuyến đường tỉnh lộ, quốc lộ để đảm bảo tính kết

nổi, tránh xung đột giao thông và phù hợp với quy hoạch chung được duyệt.

a) Đường giao thông đối ngoại nằm ngoài ranh giới khu công nghiệp gồm 3 tuyến chính:

- Đường cao tốc Nội Bài - Bắc Ninh - Hạ Long nằm phía Bắc dự án, rộng 100,0m.
- Đường tỉnh ĐT.287 nằm phía Nam dự án, rộng 48,50m.
- Đường tỉnh ĐT.279 nằm phía Đông dự án, rộng 36,0m.

b) Đường giao thông nội bộ:

- Mặt cắt 1-1 rộng 40,0m = 6,0m + 10,5m + 7,0m + 10,5m + 6,0m.
- Mặt cắt 2-2 rộng 26,0m = 5,0m + 15,0m + 6,0m.
- Mặt cắt 3-3 rộng 22,5m = 5,0m + 12,5m + 5,0m.
- Mặt cắt 4-4 rộng 17,5m = 2,0m + 10,5m + 5,0m.
- Mặt cắt 5-5 rộng 19,5m = 6,0m + 10,5m + 3,0m.

Cụ thể theo Bản đồ quy hoạch giao thông.

c) Bãi đỗ xe tập trung: Quy hoạch bãi đỗ xe tập trung để đáp ứng nhu cầu đỗ xe của khu vực quy hoạch; áp dụng các giải pháp thiết kế bề mặt bãi đỗ xe có tính thấm cao để bổ sung nguồn nước ngầm dưới đất.

5.3. Cấp nước

- Tổng nhu cầu khoảng 19.000m³/ngày đêm trong đó nhu cầu cấp nước của khu quy hoạch khoảng 12.000m³/ngày đêm và lưu lượng nước dự trữ cấp về Khu công nghiệp Quế Võ khoảng 7.000m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Nước được cấp từ nhà máy nước tại khu hạ tầng kỹ thuật của dự án với nguồn nước thô khai thác từ nguồn nước mặt sông Đuống hoặc nguồn nước cấp khác sẵn có. Cấp nước cho toàn khu quy hoạch được tính toán đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng và tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Mạng lưới ống được tổ chức theo quy hoạch hệ thống giao thông và sử dụng đất để bố trí điểm đầu nối, đường kính, chiều dài các tuyến ống truyền dẫn, phân phối; Khoảng cách tối đa giữa các trụ cứu hỏa là ≤150 m.

5.4. Cấp điện

- Tổng công suất cấp điện cho khu quy hoạch khoảng 106,50 MVA.

- Nguồn cấp điện: xây dựng mới nguồn điện 110/22kV tại khu hạ tầng kỹ thuật KT1 của khu công nghiệp. Xây dựng trạm 110/22kV- 2x63MVA, điểm đầu đường dây 110kV sẽ do Điện lực Bắc Ninh quyết định.

- Lưới điện: Đầu tư xây dựng mới lưới điện 22kV tiêu chuẩn theo nhu cầu phát triển phụ tải của Khu công nghiệp.

- Sử dụng giải pháp đi ngầm và được đặt trong hào cáp hoặc cống bê kỹ thuật đối với các tuyến cáp điện trung thế giao cắt với đường cao tốc Nội Bài - Hạ Long

5.5. Hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc: 1.240 thuê bao.
- Xây dựng và phát triển hạ tầng kỹ thuật viễn thông của Khu công nghiệp có độ bao phủ rộng, công nghệ hiện đại, cung cấp đa dịch vụ, chất lượng tốt, đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp trong khu quy hoạch.

5.6. Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng thoát nước thải khoảng 8.000 m³/ngày đêm. Quy hoạch trạm xử lý nước thải có công suất 8.000 m³/ngày đêm tại khu đất hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch để xử lý nước thải phát sinh trong toàn bộ Khu công nghiệp.
- Nước thải được thu gom tối thiểu đạt 80% và phải xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định về bảo vệ môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

5.7. Quản lý chất thải rắn

- Tổng khối lượng chất thải rắn khoảng 50,0 tấn/ngày đêm.
- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn đạt 100%. Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý tập trung để xử lý đảm bảo theo quy định về bảo vệ môi trường.

5.8. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Không chế và giảm thiểu trong giai đoạn xây dựng: Không chế và giảm thiểu tác động môi trường do hoạt động san lấp mặt bằng; không chế và giảm thiểu tác động do xây dựng nền móng, công trình ngầm, khu vực lưu trữ, hệ thống giao thông, khu chức năng công nghiệp; không chế và giảm thiểu tác động môi trường do hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị; không chế và giảm thiểu tác động môi trường do hoạt động dự trữ và bảo quản nguyên vật liệu; không chế và giảm thiểu tác động môi trường do sinh hoạt của công nhân tại công trình.
- Không chế và giảm thiểu ô nhiễm trong giai đoạn hoạt động: Không chế và giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí; không chế và giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước; không chế và giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn.
- Các biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường: Phòng ngừa và ứng phó sự cố rò rỉ nguyên liệu; phòng ngừa và ứng phó sự cố cháy nổ; phòng chống sét, thiết bị an toàn.

6. Đánh giá môi trường chiến lược

- Khu vực lập quy hoạch đối mặt với các vấn đề môi trường chính: Nước mặt và nước ngầm có nguy cơ ô nhiễm từ nước thải công nghiệp; không khí và tiếng ồn chịu ảnh hưởng từ hoạt động xây dựng, giao thông; ô nhiễm bởi chất thải rắn (50 tấn/ngày đêm).
- Trong giai đoạn xây dựng, các hoạt động san lấp và thi công gây ô nhiễm bụi, tiếng ồn và nước thải.
- Trong giai đoạn vận hành, khu công nghiệp cải thiện hạ tầng kỹ thuật nhưng làm tăng nguy cơ ô nhiễm từ sản xuất và giao thông.

- Giải pháp ưu tiên bao gồm xây dựng nhà máy xử lý nước thải công suất 8.000 m³/ngày đêm tại khu KT2; hệ thống quản lý chất thải rắn được triển khai để phân loại và xử lý hiệu quả; cây xanh cách ly chiều rộng tối thiểu 10,0m được trồng quanh khu công nghiệp để giảm tác động môi trường; công tác giám sát môi trường định kỳ được thực hiện để kiểm soát ô nhiễm; chính sách khuyến khích sử dụng công nghệ thân thiện môi trường được áp dụng; nhận thức cộng đồng về bảo vệ môi trường được nâng cao thông qua giáo dục và truyền thông.

- Các dự án đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật. Kiểm soát và có giải pháp giảm thiểu các tác động khi triển khai xây dựng và đưa dự án vào hoạt động.

- Các giải pháp đề xuất phòng ngừa, giảm thiểu khắc phục môi trường được nghiên cứu đề xuất làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng. Các dự án đầu tư xây dựng khi triển khai xây dựng sẽ thực hiện đánh giá môi trường theo đúng quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

7. Quy định quản lý theo quy hoạch: Quy định quản lý theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch ban hành sau khi quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Giao Sở Xây dựng, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc – CTCP và các địa phương tổ chức công bố công khai quy hoạch theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc – CTCP lập hồ sơ cắm mốc và tổ chức thực hiện cắm mốc ngoài thực địa theo quy hoạch được phê duyệt; quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch đảm bảo đúng quy định, tránh tình trạng lấn chiếm, chồng chéo, vi phạm quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, địa phương; Văn phòng UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công Thương; UBND xã Chi Lăng, UBND phường Phương Liễu, UBND phường Bồng Lai, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bắc Ninh, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc – CTCP và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, KTN, KTTH, THĐT;
- Lưu: VT, KTN.^{Minh}.

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

Phạm Văn Thịnh