

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2.000
Khu công nghiệp Thuận Thành III - Phân khu B**

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 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 145/2025/NĐ-CP ngày 16/6/2025 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 Nghị quyết số 66.1/2025/NĐ-CP ngày 18/7/2025 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 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 Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 19/8/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết số 243/QĐ-UBND ngày 20/9/2025 phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị phía Nam sông Đuống - Phân khu số 3, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Văn bản số 3087/UBND-XDCB ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc chủ trương điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 KCN Thuận Thành III – Phân khu B;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 302/BCTĐ-SXD ngày 17/12/2025; ý kiến thống nhất của các Sở, ngành tại cuộc họp ngày 19/12/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thuận Thành III - Phân khu B, với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi quy hoạch

a) Vị trí: Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000

Khu công nghiệp Thuận Thành III - Phân khu B thuộc địa phận các phường Thuận Thành và phường Trí Quả, tỉnh Bắc Ninh. Phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc: giáp Khu công nghiệp Thuận Thành III - Phân khu C theo quy hoạch và một phần giáp đường tỉnh 282B theo quy hoạch.

- Phía Nam: giáp Khu đô thị phục vụ Khu công nghiệp Thuận Thành III - Phân khu B.

- Phía Đông: giáp khu phố Lạc Hoài, phường Thuận Thành và một phần giáp Khu công nghiệp Thuận Thành III - Phân khu C theo quy hoạch.

- Phía Tây: Giáp đường ĐT.276 và một phần giáp kênh thủy lợi Phù Sa - phường Trí Quả

b) Quy mô

Quy mô diện tích Khu công nghiệp: 329,865 ha.

2. Tính chất

Là khu công nghiệp tập trung dành cho doanh nghiệp có dây chuyền sản xuất hiện đại, sản phẩm đáp ứng yêu cầu về tiêu chuẩn chất lượng, thân thiện môi trường.

3. Quy hoạch sử dụng đất

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH

STT	Loại đất	Theo Quyết định số 1595/QĐ-UBND ngày 18/9/2018	Cơ cấu sau điều chỉnh (ha)	Tỷ lệ sau điều chỉnh (%)
A	Tổng diện tích Khu công nghiệp	300,04	329,865	100%
1	Đất điều hành - dịch vụ	10,6	16,98	5,15%
2	Đất công nghiệp	195,71	226,99	68,81%
3	Đất hạ tầng Kỹ thuật	5,35	4,46	1,35%
4	Đất cây xanh, mặt nước	39,89	34,80	10,56%
5	Đất giao thông-bãi đỗ xe	48,49	46,6	14,12%
6	Đất trụ sở PCCC	0	0,035	0,01%
B	Khu xử lý rác hiện hữu = 4,65 ha (nằm trong khu công nghiệp)			
C	Nghĩa trang hiện trạng = 0,14 ha (nằm trong khu công nghiệp)			
D	Khu dân cư hiện hữu = 7,05 ha (nằm trong khu công nghiệp)			
E	Kênh tiêu = 2,51 ha (nằm trong khu công nghiệp)			

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tuân thủ theo định hướng tổ chức không gian được duyệt.

- Khu công nghiệp được tổ chức thành các khu đất với chức năng chính: điều hành và dịch vụ, cây xanh và mặt nước, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe được kết nối thông qua các hệ thống các trục đường giao thông, cụ thể như sau:

+ Khu đất điều hành và khu dịch vụ phục vụ khu công nghiệp được quy

hoạch giáp các tuyến đường CN1, CN2, CN6, CN8, CN9, CN15 và dọc tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội kết hợp với cây xanh và ưu tiên xây dựng các công trình cao tầng, tạo điểm nhấn cho khu quy hoạch; riêng các lô đất công nghiệp có mặt tiếp giáp với tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với thủ đô Hà Nội bố trí dải cây xanh tối thiểu 10m; các ô đất tiếp giáp với tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình không bố trí vị trí ra vào kết nối trực tiếp vào tuyến đường này.

+ Khu đất cây xanh và mặt nước quy hoạch thành các khu cây xanh cách ly và bố trí tập trung xung quanh khu dân cư hiện trạng, khu xử lý rác hiện trạng và các công trình hạ tầng kỹ thuật; những khu vực cây xanh có diện tích lớn ưu tiên đào hồ để tăng cường khả năng tiêu thoát nước của KCN. Kênh tiêu Đại Quang Bình đoạn qua khu quy hoạch được nắn tuyến và đảm bảo việc tiêu thoát nước theo quy hoạch thủy lợi.

+ Khu đất hạ tầng kỹ thuật quy hoạch các công trình trạm cấp điện, trạm cấp nước và trạm xử lý nước thải đáp ứng yêu cầu kỹ thuật và nhu cầu của khu đô thị và KCN Thuận Thành III – Phân khu B .

+ Khu đất công nghiệp bố trí thành các nhà máy với diện tích tối thiểu 0,5ha (có thể thu hút các doanh nghiệp vừa và nhỏ). Nước thải và chất thải của các nhà máy được thu gom, xử lý tại trạm xử lý nước thải, trạm xử lý rác thải trong khu quy hoạch đảm bảo theo tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường. Tại vị trí xung quanh khu vực dân cư bố trí các nhà máy có độ ồn và mức độ ô nhiễm thấp.

+ Bãi đỗ xe tập trung được bố trí thành 02 khu đất tại phía Nam và phía Đông của KCN.

5. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường bộ: Tuân thủ theo Quy hoạch phân khu đô thị phía Nam sông Đuống - Phân khu số 3, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 20/9/2025.

+ Đường CN11. Mặt cắt 7-7: lộ giới 35m (bao gồm: vỉa hè: $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$; mặt đường: 21m, dải phân cách: 2m)

+ Đường CN4. Mặt cắt 2-2: lộ giới 40,5m (bao gồm: vỉa hè: $10,5 + 6\text{m} = 16,5\text{m}$; mặt đường: 21m, dải phân cách: 3m)

+ Đường tỉnh ĐT276 lộ giới 56,5m.

+ Đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội lộ giới 120m.

b) Giao thông đối nội:

- Đường trục chính:

+ Đường CN1: mặt cắt 3-3: lộ giới 23m (bao gồm: vỉa hè $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$; mặt đường: 15m).

+ Đường CN2: mặt cắt 1-1: lộ giới 37m (bao gồm: vỉa hè $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$; mặt đường: 23m, dải phân cách: 2m).

- Đường nội bộ:

+ Đường CN5, CN12: Mặt cắt 5-5 lộ giới 22m (bao gồm: vỉa hè $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$; mặt đường: 12m).

+ Đường CN3, CN6, CN7, CN8, CN9, CN10, CN16, CN17: Mặt cắt 4-4 lộ giới 17,5m (bao gồm: vỉa hè $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$; mặt đường: 11,5m).

+ Đường D18: Mặt cắt 6-6: lộ giới 15m (bao gồm: vỉa hè $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$; mặt đường: 7m).

+ Đường CN15: Mặt cắt 8-8: lộ giới 13,5m (bao gồm: vỉa hè $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$; mặt đường: 7,5m).

+ Đường CN13, CN14. Mặt cắt 9-9: lộ giới 13m (bao gồm: vỉa hè $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$; mặt đường: 7,0m).

+ Đường CN18: Mặt cắt 10-10: lộ giới 10,5m (bao gồm: vỉa hè 3m; mặt đường: 7,5m).

c) Bãi đỗ xe: Quy hoạch 02 bãi đỗ xe với diện tích khoảng 1,65 ha.

5.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa

a) Quy hoạch cao độ nền xây dựng

- Cao độ không chế nền xây dựng tuân thủ theo Quy hoạch phân khu đô thị phía Nam sông Đuống - Phân khu số 3, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 20/9/2025;

- Phương án san lấp dựa vào độ dốc tự nhiên của địa hình và hiện trạng thoát nước.

- Tận dụng địa hình tự nhiên và cảnh quan của khu vực quy hoạch có kênh nước chảy qua nên chọn phương án san nền giạt cấp, dốc về phía kênh.

- Độ dốc san nền từ 0,01% đến 0,43%, cao độ san nền trung bình 3,5m đến 4,64m.

- Diện tích khu đất quy hoạch rộng nên chọn giải pháp san lấp theo ô lưới giao thông. Chuẩn bị thi công nền đường trước đạt độ cao thiết kế và các lớp cấp phối. Việc san nền sau đó thực hiện bù đắp theo ô lưới giao thông.

- Không tiến hành san lấp tại vị trí khu dân cư và khu xử lý rác hiện hữu.

b) Thoát nước mưa

- Tuân thủ theo định hướng chính của Quy hoạch phân khu đô thị phía Nam sông Đuống - Phân khu số 3, tỷ lệ 1/2.000. Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn cho khu vực quy hoạch.

- Khu vực quy hoạch chia ra làm các lưu vực thoát nước chính:

+ Hướng thoát nước chính đi từ phía Bắc xuống thoát vào hệ thống thoát nước trên đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội, từ phía Nam lên

thoát vào kênh Đại Quảng Bình giữa khu công nghiệp.

- + Trên tuyến đường ĐT 276 thuộc lưu vực bố trí tuyến cống ngang đường D600mm thu nước phía lề đường đảm bảo thoát nước.

- + Riêng các khu dân cư hiện hữu được bố trí riêng cống tròn D1500 từ đường CN14 đến CN2 và khu dân cư hiện hữu nằm trong khu đô thị Thuận Thành III – Phân khu B được bố trí cống tròn D1000 từ đường D18 (theo quy hoạch của khu đô thị Thuận Thành III – Phân khu B) đến CN1 dẫn ra kênh Đại Quảng Bình.

- + Bố trí cống thoát nước dọc theo đường CN7, CN8 để chuyển tiếp kênh Đại Quang Bình, kết nối kênh rạch hiện hữu ngoài khu và cấp nước tưới cho các khu vực ruộng đồng xung quanh.

- + Cống thoát nước mưa sử dụng cống bê tông cốt thép đường kính D600, D800, D1000, D1200, D1500, D1800, D2000 và cống hộp B2000.

- + Đối với cống thoát nước mưa băng đường sử dụng cống H-30 chịu tải trọng cao.

- + Cống thoát nước mưa được đặt dưới lòng đường, chọn độ sâu đặt cống tối thiểu là 0,7m, độ sâu chôn cống thoát nước mưa tối đa cho phép là 6m.

- + Khoảng cách trung bình giữa các hố ga là 30m.

- + Đề xuất các giải pháp bảo vệ và bổ sung nguồn nước ngầm, đảm bảo thấm nước mưa 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 giếng thấm, giếng thấm trên bề mặt sân, vườn, khu cây xanh,.. Áp dụng giải pháp công nghệ sinh học để xử lý nước thải sinh hoạt.

5.3. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng: 24.000 m³/ngđ;

- Nguồn cấp: Trong giai đoạn đầu nguồn nước cấp cho cả khu công nghiệp được lấy từ nhà máy cấp nước sạch Đình Tổ. Trong giai đoạn khu công nghiệp hoạt động ổn định trạm xử lý nước sạch trong khu công nghiệp được xây dựng hoàn thiện: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được bổ sung từ nhà máy xử lý nước sạch của khu công nghiệp Thuận Thành III – Phân khu B. Nguồn nước thô cấp cho trạm xử lý là nguồn nước mặt sông Đuống.

5.4. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực lập quy hoạch khoảng: 108 MVA;

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch được dẫn từ đường dây cao thế 110kV cấp cho dự án.

- Hệ thống cấp điện trung thế của vực quy hoạch được thiết kế đi nổi trên các trụ điện.

- Mỗi nhà máy được thiết kế 1 trạm hạ thế riêng biệt để đảm bảo an toàn điện trong hoạt động sản xuất cũng như đo đếm điện.

- Xây dựng lưới điện 22kV đường dây trên không dây trên trục chính các tuyến đường trong khu vực. Mạch đường dây trên không đi trên cột bê tông cốt thép ly tâm; dựng trên vỉa hè bên ngoài nhà máy đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định.

- Từ tuyến đường dây trên không trục chính sẽ bố trí cột rẽ nhánh cấp điện cho các phụ tải theo như cầu sử dụng sau này.

- Điện cấp cho trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải được lấy từ trạm biến áp đặt tại khu đất xây dựng kỹ thuật, TBA này kết hợp cấp điện chiếu sáng.

5.5. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu thuê bao khoảng: 13.000 thuê bao.

- Khu vực tổng đài bưu điện, cột Anten, nhu cầu phát triển thuê bao phải phù hợp với quy hoạch ngành bưu chính viễn thông, theo từng giai đoạn phát triển, khuyến khích xã hội hóa và xây dựng hạ tầng chung của các nhà cung cấp dịch vụ.

- Từ vị trí đầu nối, cáp chính được dẫn đến các tủ cáp chính, từ tủ các chính, cáp phối được dẫn đến các tập điểm.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí các tủ cáp chính lấy nguồn từ tủ tổng, các tủ cáp chính này được đặt tại các vị trí đất công viên, cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Mạng thông tin của khu quy hoạch được bố trí đi ngầm dưới vỉa hè.

- Các tủ cáp và các tập điểm được bố trí trên vỉa hè, ranh giới giữa 2 nhà. Các tuyến cáp chính dùng cáp quang để đi đến các tủ cáp. Các tuyến cáp phối dùng cáp quang để đi đến các tập điểm.

- Mạng lưới thông tin liên lạc của Khu công nghiệp Thuận Thành III – Phân khu B được thiết kế dạng hình tia.

- Trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án, Chủ đầu tư làm việc với cơ quan cung cấp hệ thống thông tin để phối hợp thực hiện việc đầu tư hạng mục thông tin liên lạc đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ.

5.6. Quy hoạch thoát nước thải, bảo vệ môi trường

a) Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh Q_{max} khoảng: 18.000 m³/ngđ.

- Nước thải sinh hoạt của công nhân trong các nhà máy xí nghiệp, nước thải của khu dịch vụ, điều hành được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trong từng công trình trước khi thoát vào hệ thống thoát nước thải chung của KCN Thuận Thành III - Phân khu B.

- Hướng dốc thoát nước chính của khu vực quy hoạch là hướng từ phía Tây sang phía Đông.

- Trạm xử lý nước thải: Được đầu tư xây dựng trong khu công nghiệp. Nước thải được tập trung làm sạch lần 2 đạt tiêu chuẩn nguồn loại A theo tiêu chuẩn Việt

Nam hiện hành rồi được dẫn ra ngoài ranh giới khu công nghiệp.

b) Chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 82,5 tấn/ngày;
- Việc thu gom rác được thực hiện hằng ngày từ những nơi trực tiếp thải rác ra như: nhà máy, xí nghiệp, khu dịch vụ - điều hành, đường phố. Rác thải sau khi thu gom sẽ được vận chuyển về trạm xử lý rác thải của khu công nghiệp Thuận Thành III – Phân khu B được cải tạo từ khu xử lý rác thải hiện hữu trên đường CN7.

6. Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật

- Hệ thống cấp điện được thiết kế đi nổi trên trụ điện, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, chiếu sáng và thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm.
- Bảo đảm khoảng cách tối thiểu theo quy phạm giữa các đường ống với nhau và với công trình xây dựng cả về chiều ngang và chiều đứng.
- Các hệ thống cố gắng bố trí song song với nhau và với tim đường quy hoạch, hạn chế giao cắt.
- Các tuyến đường dây, đường ống kỹ thuật được bố trí chôn sâu dưới mặt vỉa hè, mặt đường:
 - + Các đường ống cấp nước sâu khoảng 0,6-1,0m.
 - + Các đường ống thoát nước thải đặt sâu tối thiểu 1m, đôi đa 5,0m và xác định theo độ dốc dọc cống.
 - + Các cống thoát nước mưa đặt sâu tối thiểu tính đến đỉnh cống 0,7-0,8m và xác định theo độ dốc dọc cống.
 - + Tại các điểm giao cắt giữa các hệ thống với nhau tại các ngã giao nhau sẽ xử lý theo nguyên tắc ưu tiên công trình tự chảy.
- Khi nghiên cứu xây dựng các không gian ngầm cụ thể của từng khu vực, phải tuân thủ các Tiêu chuẩn, QCVN và quy định hiện hành của Nhà nước.

7. Tổ chức thực hiện

7.1. Công ty cổ phần Đầu tư Trung Quý – Bắc Ninh có trách nhiệm:

- Chủ trì phối hợp các cơ quan, đơn vị liên quan chức công bố, công khai hồ sơ điều chỉnh quy hoạch theo quy định của pháp luật, đồng thời báo cáo và đề nghị công bố trên trang thông tin điện tử Cơ sở dữ liệu quy hoạch tỉnh Bắc Ninh theo quy định;
- Tổ chức triển khai cắm mốc giới và quản lý xây dựng theo quy hoạch đảm bảo đúng quy định; quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch trên địa bàn các phường đảm bảo theo đúng quy định, tránh tình trạng lấn chiếm, vi phạm quy hoạch;
- Hoàn thiện hồ sơ, các nội dung thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý theo hồ sơ điều chỉnh quy hoạch theo đúng quy định (sau khi được UBND tỉnh phê duyệt, Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định); Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ của quy hoạch

theo quy định pháp luật;

- Chịu trách nhiệm về: Nội dung, chất lượng hồ sơ điều chỉnh quy hoạch và tính chính xác các số liệu khảo sát, đánh giá hiện trạng, nguồn gốc sử dụng đất, công trình...; tính chính xác các số liệu trong hồ sơ quy hoạch; đánh giá các dự án đầu tư xây dựng liên quan tại khu vực lập điều chỉnh quy hoạch trên địa bàn phù hợp với các định hướng liên quan tại Quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung đô thị, không để xảy ra các chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình triển khai. Việc tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan và cộng đồng dân cư, tiếp thu, giải trình đảm bảo theo đúng quy định.

7.2. Sở Xây dựng và các Sở, ban, ngành của tỉnh, Ban quản lý các KCN Bắc Ninh, UBND phường Thuận Thành, UBND phường Trí Quả theo chức năng, nhiệm vụ tổ chức thực hiện quy hoạch được duyệt đảm bảo quy định pháp luật.

Điều 2. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông Nghiệp và Môi trường, Công Thương; Ban quản lý các KCN Bắc Ninh; Chủ tịch UBND phường: Thuận Thành, Trí Quả; Công ty cổ phần Đầu tư Trung Quý – Bắc Ninh và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: CVP, PCVP.KTN, KTN, KTTH;
- Lưu: VT, KTN.^{Minh}.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phạm Văn Thịnh