ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 406 /QĐ-UBND	*Bắc Ninh, ngày 07 tháng 11 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Hoà Yên, tỉnh Bắc Ninh, tỷ lệ 1/2.000

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 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;

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 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang (nay là tỉnh Bắc Ninh) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1279/QĐ-TTg ngày 28/10/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Giang (nay là Bắc Ninh) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 88/QĐ-TTg ngày 19/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là tỉnh Bắc Ninh) đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 và Quyết định số 661/QĐ-TTg ngày 24/3/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang (nay là tỉnh Bắc Ninh) đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 1188/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang (nay là Bắc Ninh) phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Hòa Yên, tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên tại Tờ trình số 38/2025/CV-KTKT.FECONHOAYEN ngày 09/10/2025; Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 167/BCTĐ-SXD ngày 22/10/2025; ý kiến đóng góp, thống nhất của các Sở, ban ngành tại cuộc họp ngày 30/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Hoà Yên, tỉnh Bắc Ninh, 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 Khu công nghiệp Hoà Yên, tỉnh Bắc Ninh, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND tỉnh Bắc Giang (nay là tỉnh Bắc Ninh) phê duyệt tại Quyết định số 1188/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 với tổng diện tích 256,68 ha (Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên là nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp)

- Dự án khu công nghiệp Hoà Yên với tổng diện tích 256,68 ha được chia làm hai giai đoạn thực hiện, trong đó: Giai đoạn 1 được triển khai trên diện tích 60ha. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai giai đoạn 1, phát sinh một số bất cập, vướng mắc cần phải điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế và nhu cầu sử dụng.

- Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Hoà Yên, tỉnh Bắc Ninh, tỷ lệ 1/2.000 là cần thiết và đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 45 và khoản 2 Điều 46 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

a) Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

- Vị trí 1:

Điều chỉnh đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HT1, quy hoạch trạm xử lý nước thải) với diện tích khoảng 1,59 ha thành đất cây xanh,

- Vị trí 2:

Điều chỉnh một phần đất công nghiệp (ký hiệu CN5) với diện tích khoảng 1,59 ha thành đất hạ tầng (ký hiệu HT1, quy hoạch trạm xử lý nước thải). Điều chỉnh một phần đất công nghiệp (ký hiệu CN5) với diện tích khoảng 2,03 ha thành đất hạ tầng (ký hiệu HT2, quy hoạch trạm bơm PCCC và nhà máy xử lý nước sạch) nằm trong ranh giai đoạn 1 để hoàn thiện cơ sở hạ tầng đưa vào sử dụng.

- Vị trí 3:

Điều chỉnh đổi vị trí đất dịch vụ (ký hiệu DV1) diện tích 4,09 ha và đất bãi đỗ xe (ký hiệu P2) diện tích 1,15 ha (mục đích để đảm bảo an toàn giao thông, hạn chế tắc nghẽn khi đưa vào khai thác giai đoạn 1).

- Vị trí 4:

Điều chỉnh dịch vị trí đất dịch vụ (ký hiệu DV2) có diện tích 1,48 ha vào sát đất bãi đỗ xe (ký hiệu P1);

Điều chỉnh toàn bộ ô đất cây xanh (ký hiệu CX14) với diện tích khoảng 0,69 ha thành đất công nghiệp;

Điều chỉnh đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HT2, quy hoạch trạm bơm PCCC và nhà máy xử lý nước sạch) với diện tích khoảng 2,03 ha thành đất công nghiệp.

- Vị trí 5:

Dịch chuyển tuyến đường giao thông giữa đất công nghiệp (ký hiệu CN8, CN9 và CN10) và đất cây xanh (ký hiệu CX11) về phía Tây Nam khoảng 120m;

Điều chỉnh diện tích đất công nghiệp (ký hiệu CN8) từ 13,29 ha thành 9,53 ha; Điều chỉnh diện tích đất công nghiệp (ký hiệu CN9) từ 18,59 ha thành 27 ha; Điều chỉnh diện tích đất công nghiệp (ký hiệu CN10) từ 13,29 ha thành 9,54 ha; Điều chỉnh ô đất cây xanh (ký hiệu CX11) từ 3,18 ha thành 2,67 ha (do dịch chuyển tuyến đường).

b) Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

STT	Chức năng	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-) (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất nhà máy công nghiệp	156,82	61,1	156,82	61,1	0,00
2	Đất cây xanh	26,99	10,52	27,38	10,67	+0,39
3	Đất mặt nước	7,34	2,86	7,34	2,86	0,00
4	Đất dịch vụ	5,57	2,17	5,57	2,17	0,00
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	4,13	1,61	4,13	1,61	0,00
6	Bãi xe	2,71	1,06	2,71	1,06	0,00
7	Đất giao thông, HTKT khác	53,12	20,7	52,73	20,54	-0,39
	Tổng	256,68	100	256,68	100	0,00

c) Điều chỉnh chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

Điều chỉnh chỉ tiêu cấp nước từ 60 m^3/ha/ng.đ thành 40 m^3/ha/ng.đ (phù hợp theo Quy định tại Bảng 2 TCVN 13606:2023 từ 20-40 m^3/ha/ng.đ);

Điều chỉnh tổng công suất cấp điện khoảng 228 MVA thành khoảng 96,3 MVA (do quy hoạch được duyệt tính toán chỉ tiêu cấp điện nhân với diện tích sàn chưa phù hợp với mục 2.14.1 bảng 2.29 QCVN 01:2021/BXD);

Điều chỉnh nguồn cấp điện từ trạm biến áp 110kV có công suất từ 3x63 MVA thành 2x63 MVA (cập nhật công suất trạm biến áp theo Quyết định số 1279/QĐ-TTg ngày 28/10/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050).

d) Hệ thống san nền, giao thông, đường ống cấp, thoát nước, xử lý nước thải, thông tin liên lạc điều chỉnh theo quy hoạch sử dụng đất.

e) Đối với một số lô đất cây xanh: Hạ thấp cốt cao độ, bố trí dạng thảm cỏ cây xanh "bán ngập" để điều tiết chứa nước, chống ngập úng khi mưa bão.

f) 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.

3. Các nội dung khác của đồ án: Giữ nguyên theo Quyết định số 1188/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của UBND tỉnh.

(Chi tiết theo Báo cáo thẩm định số 167/BCTĐ-SXD ngày 22/10/2025 của Sở Xây dựng và hồ sơ kèm theo)

Điều 2. Sở Xây dựng, Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên 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 Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công Thương; Ban Quản lý các KCN Bắc Ninh; Chủ tịch UBND phường, xã: Tự Lạn, Vân Hà, Hiệp Hoà; Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, KTN, KTTH;
- Lưu: VT, KTN

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

Phạm Văn Thịnh