| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>TỈNH BẮC NINH | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 1186 /QĐ-UBND | *Bắc Ninh, ngày 19 tháng 9 năm 2026* |

# QUYẾT ĐỊNH
## Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Quế Võ III – Phân khu 2

## 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 số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ 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 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 Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 về Quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 về việc ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 1389/QĐ-TTg ngày 23/7/2026 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2050, tầm nhìn đến năm 2075;*

*Căn cứ Quyết định số 66/QĐ-UBND ngày 06/8/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc Ban hành Quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;*

*Căn cứ Quyết định số 371/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Phân khu số 17 (Khu đô thị đông nam QL.1A, thành phố Bắc Ninh);*

*Căn cứ Quyết định số 1868/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Quế Võ III, tỉnh Bắc Ninh;*

*Căn cứ Quyết định số 176/QĐ-UBND ngày 19/04/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Quế Võ III, tỉnh Bắc Ninh;*

*Căn cứ Quyết định số 451/QĐ-TTg ngày 26/03/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Quế Võ III - phân khu 2;*

*Căn cứ Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 12/04/2021 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc thành lập Khu công nghiệp Quế Võ III - phân khu 2;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 515/BCTĐ-SXD ngày 17/9/2026 về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Quế Võ III – Phân khu 2.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Quế Võ III – Phân khu 2 với các nội dung chính như sau:

1. Sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch:

Theo báo cáo và đề xuất của Sở Xây dựng:

Đồ án quy hoạch Khu công nghiệp Quế Võ III tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 965/QĐ-UBND ngày 23/7/2008 và phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 841/QĐ-UBND ngày 15/7/2011; phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Quế Võ III, tỉnh Bắc Ninh tại Quyết định số 1868/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 và điều chỉnh Quy hoạch phân khu tại Quyết định số 176/QĐ-UBND ngày 19/4/2019.

KCN Quế Võ III - Phân khu 2 do Công ty Mạnh Đức (TNHH) làm nhà đầu tư, quy mô 208,54 ha tại các xã Việt Hùng, Phù Lương, Quế Tân, huyện Quế Võ (nay là phường Quế Võ, phường Đào Viên, tỉnh Bắc Ninh)

Hiện nay, Nhà đầu tư đang chuẩn bị triển khai thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của Khu công nghiệp; quá trình triển khai thực tế làm phát sinh nhu cầu về nhà ở lưu trú cho công nhân trong khu công nghiệp và chỗ ở cho các chuyên gia, nhân viên điều hành. Do đó, việc điều chỉnh bổ sung chức năng nhà ở lưu trú công nhân và nâng tầng cao công trình tại Khu đất dịch vụ ký hiệu DV-02 là hoàn toàn cần thiết; đảm bảo phù hợp theo quy định tại khoản 5 Điều 2 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP về quản lý Khu công nghiệp; quy định tại Điều 58 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; đáp ứng các quy định điều chỉnh cục bộ tại Khoản 8 Điều 45 và Khoản 2 Điều 46 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

Đồng thời, do phương tiện vận tải hàng hóa, logistic nội khu ngày càng tăng cao, việc điều chỉnh bổ sung Cửa hàng xăng dầu tại Khu đất dịch vụ ký hiệu DV-2.1 sẽ góp phần hoàn thiện mạng lưới hạ tầng tiện ích, nâng cao năng lực logistics và tối ưu hóa chất lượng dịch vụ của khu công nghiệp.

Trong quá trình triển khai thu hút đầu tư, nhu cầu của các nhà đầu tư đối với công trình nhà xưởng, kho tàng nhiều tầng ngày càng tăng, đặc biệt đối với các dự án công nghệ hiện đại, có yêu cầu sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả. Do đó, việc điều chỉnh tầng cao tại các lô đất xây dựng nhà máy từ tối đa 03 tầng lên tối đa 07 tầng là cần thiết, nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu đầu tư và không làm tăng diện tích đất xây dựng nhà máy, đồng thời bảo đảm khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

2. Việc đảm bảo nguyên tắc điều chỉnh

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Quế Võ III – Phân khu 2 đáp ứng điều kiện điều chỉnh theo khoản 5 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15

3. Việc xin ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch đảm bảo theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 7 Điều 37 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15.

4. Những nội dung chính của điều chỉnh quy hoạch

a) Quy hoạch, kiến trúc

Hoán đổi vị trí và bổ sung chức năng sử dụng đất giữa lô đất dịch vụ ký hiệu DV-02 và lô đất bãi xe ký hiệu P4, cụ thể:

** Lô đất dịch vụ ký hiệu DV-02 (Diện tích gốc: 2,12ha)*

Thực hiện hoán đổi một phần diện tích 4.800m$^2$ sang lô đất bãi xe ký hiệu P4. Sau khi hoán đổi, lô đất DV-02 được chia tách làm 02 khu vực chức năng mới:

- Khu đất dịch vụ ký hiệu DV-02 (Diện tích còn lại: 1,64ha):

+ Chức năng sử dụng đất: Bổ sung chức năng nhà ở lưu trú (cho công nhân, chuyên gia, nhân viên điều hành, theo đó, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được bố trí đảm bảo theo quy định cũng như đáp ứng yêu cầu sử dụng).

+ Tầng cao công trình: Tối đa 21 tầng (Tăng so với quy hoạch cũ tối đa 06 tầng).

+ Mật độ xây dựng: Tối đa 40% (Giữ nguyên theo quy hoạch cũ).

+ Hệ số sử dụng đất: Tối đa 8,4 lần.

- Khu đất bãi xe ký hiệu P4.1 (Tách ra từ một phần đất DV-02 cũ):

+ Diện tích: 4.800 m$^2$.

+ Chức năng sử dụng đất: Chuyển đổi công năng sang bãi đỗ xe.

** Lô đất bãi xe ký hiệu P4 (Diện tích gốc: 4,27ha)*

Thực hiện tiếp nhận phần hoán đổi 4.800m$^2$ từ lô đất dịch vụ DV-02 sang. Sau khi điều chỉnh, lô đất bãi xe P4 được chia tách làm 02 khu vực chức năng mới:

- Khu đất bãi xe ký hiệu P4 (Diện tích còn lại):

+ Diện tích: 3,79 ha.

+ Chức năng sử dụng đất: Giữ nguyên chức năng bãi đỗ xe phụ trợ hệ thống giao thông.

- Khu đất dịch vụ ký hiệu DV-2.1 (Tách ra từ một phần đất bãi xe P4 cũ):

+ Diện tích: 4.800m$^2$

+ Chức năng sử dụng đất: Bổ sung chức năng làm cửa hàng kinh doanh xăng dầu

+ Tầng cao công trình: Tối đa 03 tầng.

+ Mật độ xây dựng: Tối đa 50%.

+ Hệ số sử dụng đất: Tối đa 1,5 lần.

** Lô đất cây xanh ký hiệu CX22 (Diện tích gốc: 7,18ha)*

Thực hiện bổ sung thêm 1,0ha đất An ninh. Sau khi điều chỉnh, lô đất cây xanh CX22 được chia tách làm 02 khu vực chức năng mới:

- Khu đất cây xanh ký hiệu CX22 (Diện tích còn lại):

+ Diện tích: 6,18 ha.

+ Chức năng sử dụng đất: Giữ nguyên chức năng cây xanh

- Khu đất an ninh ký hiệu AN-01 (Tách ra từ một phần đất CX22 cũ):

+ Diện tích: Khoảng 1,0ha.

+ Chức năng sử dụng đất: Đất an ninh.

+ Tầng cao công trình: Tối đa 07 tầng

+ Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.

+ Hệ số sử dụng đất: Tối đa 2,8 lần.

- Thực hiện điều chỉnh chiều cao tầng từ tối đa 03 tầng thành tối đa 07 tầng.

**Bảng cơ cấu sử dụng đất khu vực điều chỉnh cục bộ**

| STT | Danh mục sử dụng đất | Ký hiệu lô đất | Diện tích (ha) | Mật độ XD (%) | Tầng cao tối đa (tầng) | Hệ số SDĐ (lần) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Đất dịch vụ | DV-02 | 1,64 | 40 | 21 | 8,4 |
| 2 | Đất dịch vụ | DV-2.1 | 0,48 | 50 | 3 | 1,5 |
| 3 | Đất bãi đỗ xe | P4 | 3,79 | | | |
| 4 | Đất bãi đỗ xe | P4.1 | 0,48 | | | |
| 5 | Đất cây xanh | CX22 | 6,18 | | | |
| 6 | Đất an ninh | AN-01 | 1,00 | 40 | 7 | 2,0 |
| | **Tổng: (1)+(2)+(3)+(4)** | | **13,57** | | | |

**Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh**

| STT | Danh mục sử dụng đất | Theo QĐ 176/QĐ - UBND ngày 19-04-2019 | | Sau điều chỉnh | | Tăng giảm (-;+) ha |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) | |
| 1 | Đất trung tâm điều hành - dịch vụ | 2.12 | 1.02 | 2.12 | 1.02 | 0.00 |
| 2 | Đất xây dựng nhà máy | 136.28 | 65.35 | 136.28 | 65.34 | 0.00 |
| 3 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 2.15 | 1.03 | 2.15 | 1.03 | 0.00 |
| 4 | Đất cây xanh mặt nước | 31,57 | 15,14 | 30,57 | 14,66 | -1,00 |
| 5 | Đất An ninh | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,48 | +1,00 |
| 6 | Đất giao thông | 35.68 | 17.11 | 35.68 | 17.11 | 0.00 |
| - | *Bãi đỗ xe* | *12.08* | *5.79* | *12.08* | *5.79* | *0.00* |
| - | *Đường giao thông* | *23.60* | *11.32* | *23.60* | *11.32* | *0.00* |
| 7 | Đất nghĩa trang | 0.74 | 0.35 | 0.74 | 0.36 | 0.00 |
| | **Tổng: (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)** | **208.54** | **100.00** | **208.54** | **100.00** | **0.00** |

*(Chi tiết Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật từng lô đất thuộc Phân khu 2 thể hiện tại hồ sơ quy hoạch kèm theo)*

b) Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Đối với khu vực đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Rà soát, cập nhật hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã thi công đảm bảo tận dụng tối đa hiện trạng.

Đối với các khu vực chưa đầu tư xây dựng: Quy hoạch hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, điện và điện chiếu sáng để đảm bảo sự kết nối, tiêu

thoát và đồng bộ giữa các khu vực; đảm bảo tiêu thoát nước mặt cho khu vực xung quanh tiếp giáp khu công nghiệp, khuyến khích hệ thống mương hở bao quanh khu công nghiệp. Chỉnh trang, bổ sung các tuyến đường giao thông nội bộ đảm bảo kết nối với hệ thống giao thông chung của khu vực.

c) Các nội dung khác: Các nội dung khác được giữ nguyên theo Quyết định số 176/QĐ-UBND ngày 19/04/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Quế Võ III, tỉnh Bắc Ninh.

d) Chuẩn hóa dữ liệu GIS: Bản vẽ và cơ sở dữ liệu quy hoạch khu công nghiệp phải được số hóa theo định dạng chuẩn GIS để sẵn sàng tích hợp vào Cơ sở dữ liệu quy hoạch quốc gia và mô hình bản sao số (Digital Twin).

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện

Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về nội dung tham mưu đề xuất đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và đúng trình tự quy định của pháp luật.

Sở Xây dựng, Công ty cổ phần Tập đoàn Mạnh Đức Việt Nam và các địa phương tổ chức công bố công khai quy hoạch theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Công ty cổ phần Tập đoàn Mạnh Đức Việt Nam 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.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh; Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Ban Quản lý các khu công nghiệp Bắc Ninh; UBND các phường Quế Võ, Đào Viên, Công ty cổ phần Tập đoàn Mạnh Đức Việt Nam và các tổ chức, cơ quan 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: CVP, PCVP(PVĐ,NTT), KTTH, THĐT, KTN;
- Lưu: VT, KTN.

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

**Phạm Văn Thịnh**