

## **Bắc Ninh điều chỉnh quy hoạch phân khu B - Khu công nghiệp Yên Phong II**

06:41 25/10/2026

Khu công nghiệp Yên Phong II - Phân khu B (Khu công nghiệp, thương mại và dịch vụ VSIP Bắc Ninh II) có quy mô 270,17 ha vừa được điều chỉnh quy hoạch nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư.

UBND TP Bắc Ninh vừa ban hành Quyết định số 1266/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Yên Phong II - Phân khu B, tỷ lệ 1/2.000 (Khu công nghiệp, thương mại và dịch vụ VSIP Bắc Ninh II).



Một góc khu công nghiệp Yên Phong II.

Theo quyết định, việc điều chỉnh quy hoạch xuất phát từ yêu cầu rà soát sau hơn 5 năm triển khai, đồng thời tháo gỡ những vướng mắc trong quá trình thực hiện và thu hút đầu tư. Theo đề xuất của Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh, một số chỉ tiêu về tăng cao và hệ số sử dụng đất chưa đáp ứng tối ưu nhu cầu của các nhà đầu tư thứ cấp lớn đang dự kiến đầu tư vào khu công nghiệp. Bên cạnh đó, công suất trạm xử lý nước thải và nhà máy nước sạch hiện hữu chưa đáp ứng

nhu cầu dự kiến trong tương lai.

Việc điều chỉnh cũng nhằm cập nhật hướng tuyến và mặt cắt đường tỉnh ĐT.277 theo quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh và các đồ án quy hoạch phân khu đô thị liên quan đã được phê duyệt; quỹ đất được rà soát để bố trí đất an ninh, sắp xếp lại các khu chức năng, nâng cao hiệu quả khai thác và tạo điều kiện thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI).

Đồ án điều chỉnh quy hoạch cũng đề xuất tăng công suất hệ thống cấp, thoát nước để đáp ứng nhu cầu phát triển của khu công nghiệp. Cụ thể, trạm xử lý nước thải được nâng công suất từ 7.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm lên 34.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm; nhà máy nước sạch được nâng từ 9.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm lên 25.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

Để thực hiện, một phần đất công nghiệp, kho tàng tại ô đất CN.8 được chuyển sang đất hạ tầng kỹ thuật. Diện tích và mật độ xây dựng tại các ô đất HT.2, HT.3 cũng được điều chỉnh nhằm tạo điều kiện mở rộng công suất các công trình. Ngoài nguồn nước từ nhà máy trong khu công nghiệp, phương án quy hoạch còn tính đến việc sử dụng nguồn cấp từ Trạm cấp nước sạch Tam Giang và Nhà máy cấp nước thị trấn Chờ.

Đồ án cũng bổ sung các tuyến đường ống phục vụ trực tiếp nhu cầu của nhà đầu tư Victory Giant Technology. Trong đó, hai tuyến ống D450 được bố trí để cấp nước sạch từ nhà máy đến ô đất của doanh nghiệp; hai tuyến ống D400 có áp được bổ sung để bơm trực tiếp nước thải về trạm xử lý tập trung. Các tuyến ống này phục vụ riêng nhu cầu của nhà đầu tư, không làm ảnh hưởng đến hệ thống cấp nước và thoát nước thải chung của khu công nghiệp đã được phê duyệt.

Cùng với việc nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch cập nhật tuyến đường tỉnh ĐT.277 theo hướng tuyến mới, với mặt cắt ngang rộng 39 m, gồm hai phần mặt đường rộng 11,25 m mỗi bên, hai hè đường rộng 6 m mỗi bên và dải phân cách rộng 4,5 m. Phạm vi tuyến đường mới được điều chỉnh ra ngoài ranh giới khu công nghiệp với diện tích khoảng 2,83 ha.

Để bù đắp phần đất công nghiệp bị giảm do cập nhật hướng tuyến, khoảng 5.200 m<sup>2</sup> đất giao thông giữa các ô CN.2 và CN.6 được chuyển sang đất công nghiệp, kho tàng. Phương án điều chỉnh đồng thời loại bỏ tuyến đường nội bộ qua khu vực này và cập nhật các hạng mục thoát nước mưa, thoát nước thải, chiếu sáng, viễn thông có liên quan, bảo đảm phù hợp với phương án tổ chức giao thông mới.

Bên cạnh đó, vị trí hai ô đất CN.7 và HCDV.1 được hoán đổi, điều chỉnh hình dáng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của ô HCDV.1 để xây dựng nhà lưu trú công nhân. Ô đất này có diện tích 15.122 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 60%, chiều cao tối đa 21 tầng và hệ số sử dụng đất tối đa 9,18 lần. Việc bố trí nhà lưu trú được định hướng đáp ứng nhu cầu của người lao động, phù hợp với yêu cầu phát triển và thu hút đầu tư của khu công nghiệp.

Đối với không gian cây xanh, hai bãi đỗ xe P1 và P2 được chuyển sang đất cây xanh nhằm bảo đảm tỷ lệ cây xanh toàn khu công nghiệp đạt tối thiểu 10% theo quy chuẩn. Diện tích bãi đỗ xe P3 được điều chỉnh, bổ sung xưởng sửa chữa ô tô. Một số lô đất cây xanh và mương nước cũng được rà soát, điều chỉnh phù hợp với hiện trạng giải phóng mặt bằng và điều kiện thi công thực tế.

Ngoài ra, một phần ô đất công nghiệp CN.3 được chuyển sang đất an ninh để phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất an ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Quỹ đất an ninh sau điều chỉnh có diện tích 8.000 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40% và chiều cao công trình tối đa 2 tầng. Đồ án cũng bổ sung diện tích đất hạ tầng kỹ thuật để bố trí trạm bơm nước thô, phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị số 1 đã được phê duyệt.

Theo quy định quản lý kèm theo quyết định, Khu công nghiệp Yên Phong II - Phân khu B có quy mô 270,17 ha, nằm trên địa bàn phường Yên Phong, xã Tam Giang và xã Văn Môn, TP Bắc Ninh. Khu vực này phía Bắc giáp khu dân cư thôn Đoài, xã Tam Giang; phía Đông giáp đường tỉnh ĐT.277 và khu dân cư cũ thôn Trác Bút; phía Tây giáp cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên (quốc lộ 3); phía Nam giáp cao tốc Bắc Ninh - Nội Bài (quốc lộ 18).

UBND TP Bắc Ninh giao Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu công nghiệp thành phố và Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, số liệu và các nội dung thẩm định theo quy định. Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh có trách nhiệm tổ chức công bố công khai quy hoạch điều chỉnh chậm nhất trong vòng 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt.

**Bá Đoàn**