

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 7 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị  
Cảng hàng không quốc tế Gia Bình 2, tỉnh Bắc Ninh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ về 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 01/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 Quy định về quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 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 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 637/QĐ-UBND ngày 19/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 20/9/2025 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch phân khu đô thị phía Nam sông Đuống, phân khu số 1, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1219/QĐ-UBND ngày 13/5/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt dự án đồng thời phê duyệt Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng các công trình phục vụ giải phóng mặt bằng Cảng hàng không quốc tế Gia Bình theo phương thức đối tác công tư (PPP), loại hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT), thanh toán bằng quỹ đất;

Xét đề nghị của: Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản An Phú tại Tờ trình số 107/2026/TTr-AP-DAĐT ngày 07/7/2026; Sở Xây dựng tại Báo cáo số 378/BC-SXD ngày 07/7/2026 về kết quả thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cảng hàng không quốc tế Gia Bình 2, tỉnh Bắc Ninh;

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cảng hàng không quốc tế Gia Bình 2, tỉnh Bắc Ninh với các nội dung chủ yếu như sau:

### 1. Sự cần thiết lập quy hoạch

Sau khi Quy hoạch phân khu đô thị phía Nam sông Đuống, phân khu số 1, tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt, việc cụ thể các khu vực chức năng và thực hiện dự án đầu tư xây dựng cần đẩy nhanh tiến độ để hoàn thiện không gian đô thị xung quanh sân bay Gia Bình.

Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản An Phú được UBND tỉnh giao là Nhà đầu tư thực hiện Dự án theo phương thức đối tác công tư (PPP), loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT), thanh toán bằng quỹ đất. Sau khi Quy hoạch phân khu đô thị phía Nam sông Đuống, phân khu số 1, tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt căn cứ theo Nghị định 257/2025/NĐ-CP ngày 08/10/2025 của Chính phủ quy định chi tiết về việc thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng – chuyển giao. Việc lập Quy hoạch đô thị phía Bắc Sân bay Gia Bình là cần thiết nhằm cụ thể hóa định hướng phát triển không gian đô thị gắn với đầu tư xây dựng Sân bay Gia Bình, làm cơ sở xác định quỹ đất đối ứng hợp pháp cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT. Quy hoạch được phê duyệt sẽ tạo điều kiện bố trí quỹ đất có giá trị, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật – xã hội, bảo đảm tính khả thi, minh bạch và hiệu quả tài chính của dự án BT, đồng thời hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và cộng đồng.

Vì những lý do trên, việc lập “Quy hoạch chi tiết (viết tắt là QHCT) tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cảng hàng không quốc tế Gia Bình 2, tỉnh Bắc Ninh” là cần thiết để cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch phân khu số 1 Nam sông Đuống, khai thác hiệu quả quỹ đất có tiềm năng, phát triển không gian dịch vụ – đô thị theo hướng bền vững. Đồng thời, đây là cơ sở pháp lý quan trọng để triển khai các dự án đầu tư xây dựng và quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch.

### 2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

#### a) Vị trí, phạm vi ranh giới:

Vị trí khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thuộc các xã: Gia Bình, Nhân Thắng và Đông Cứu, tỉnh Bắc Ninh, có phạm vi giới hạn như sau:

- + Phía Đông giáp khu vực đất nông nghiệp;
- + Phía Tây: Khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Nam: khu đất nông nghiệp;
- + Phía Bắc: giáp khu dân cư thôn Xuân Lai, Phúc Lai;

#### b) Diện tích lập quy hoạch: khoảng 560,5ha.

#### c) Quy mô dân số: Khoảng 70.000 – 80.000 người.

*(Quy mô diện tích, ranh giới, dân số sẽ được cụ thể hoá trong quá trình nghiên cứu lập QHCT, đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu được duyệt, QCVN01:2021/BXD và các quy định pháp luật hiện hành).*

### 3. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

a) Tính chất: Là khu đô thị mới được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu an cư ổn định, lâu dài của cộng đồng dân cư; là không gian đô thị gắn với Cảng hàng không quốc tế Gia Bình, hỗ trợ cho phát triển đô thị – công nghiệp – dịch vụ khu vực; là bộ phận quan trọng trong không

gian đô thị phía Nam sông Đuống, góp phần hình thành môi trường sống hiện đại, văn minh và bền vững.

*(Trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch có thể bổ sung tính chất cho phù hợp khi xuất hiện yếu tố mới và thực tế khu vực lập quy hoạch).*

b) Cơ cấu chức năng: Các chức năng được xác định theo quy hoạch phân khu được duyệt, gồm các chức năng chính: Đất ở; đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, thương mại – dịch vụ, đất y tế, giáo dục, văn hoá, tôn giáo, tín ngưỡng, bãi đỗ xe, cây xanh – mặt nước,...

*(Các chức năng sẽ được cụ thể hoá trong quá trình nghiên cứu lập đồ án QHCT, đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu được duyệt, QCVN01:2021/BXD và các quy định pháp luật hiện hành).*

#### 4. Các chỉ tiêu quy hoạch dự kiến

Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật được áp dụng theo định hướng của đô thị loại I phù hợp với QCVN 01:2021/BXD, cụ thể như sau:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất của các khu chức năng tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD và Quy hoạch phân khu đô thị phía Nam sông Đuống, phân khu số 1, tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt.

*(Diện tích sử dụng đất của các khu chức năng sẽ được xác định chính xác, cụ thể trong quá trình lập QHCT cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất thực tế)*

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Dự kiến như sau:

<b>A. Chỉ tiêu công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở</b>					
<b>TT</b>	<b>Loại công trình</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu</b>		<b>Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu</b>	
		<b>Đơn vị tính</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Chỉ tiêu</b>
<b>I</b>	<b>Giáo dục</b>				
1	Trường mầm non	Cháu/1 000 người	50	m <sup>2</sup> /1 cháu	12
2	Trường tiểu học	Học sinh /1 000 người	65	m <sup>2</sup> /1 học sinh	10
3	Trường trung học cơ sở	Học sinh /1 000 người	55	m <sup>2</sup> /1 học sinh	10
4	Trường trung học phổ thông	Học sinh /1 000 người	40	m <sup>2</sup> /1 học sinh	10
<b>II</b>	<b>Y tế</b>				
1	Trạm y tế	trạm	1	m <sup>2</sup> /trạm	500
<b>III</b>	<b>Văn hóa - Thể dục thể thao</b>				
1	Sân chơi			m <sup>2</sup> /người	0,5
2	Sân luyện tập			m <sup>2</sup> /người	0,5
				ha/công trình	0,3
3	Trung tâm Văn hóa – Thể thao	công trình	1	m <sup>2</sup> /công trình	5 000

<b>IV</b>	<b>Thương mại</b>				
1	Thương mại – dịch vụ (chợ - nếu có)	công trình	1	m <sup>2</sup> /công trình	2 000
<b>B. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>					
<b>TT</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>Đơn vị</b>		<b>Chỉ tiêu</b>	
<b>1</b>	<b>Giao thông</b>				
1.1	Mặt cắt ngang đường nội bộ	m		Tuân thủ Quy hoạch cấp trên	
1.2	Đất bãi đỗ xe	m <sup>2</sup>		≥1,0	
<b>2</b>	<b>Cấp nước</b>				
2.1	Cấp nước sinh hoạt, du lịch (Qsh)	Lít /người.ngày		≥120	
2.2	Nước cho công cộng, dịch vụ	Lít /m <sup>2</sup> sàn/ngày đêm		≥2	
2.3	Trường mầm non	Lít/cháu/ngày đêm		≥75	
2.4	Trường tiểu học; Trường trung học cơ sở; trường trung học phổ thông	Lít/cháu/ngày đêm		≥15	
2.5	Rửa đường	Lít/m <sup>2</sup> / ngày đêm		≥0,4	
2.6	Tưới cây	Lít/m <sup>2</sup> / ngày đêm		≥3	
2.7	Cấp nước cứu hoả			Theo QCVN 06:2022/BXD	
<b>3</b>	<b>Thoát nước thải</b>				
3.1	Thu gom, xử lý nước thải	% nước cấp		≥80	
<b>4</b>	<b>Chất thải rắn</b>				
4.1	Lượng thải rắn phát sinh	Kg/người/ngày		≥1,0	
4.2	Tỷ lệ thu gom	(%)		100	
<b>5</b>	<b>Cấp điện</b>				
5.1	Cấp điện sinh hoạt phụ tải	W/người		≥500	
5.2	Cấp điện công trình công cộng, TMDV	W/m <sup>2</sup> sàn		≥50	
5.3	Cấp điện trường mầm non	kW/cháu		≥0,2	
5.4	Cấp điện trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông	kW/học sinh		≥0,15	
<b>6</b>	<b>Hạ tầng viễn thông thụ động</b>				
6.1	Công trình công cộng dịch vụ, trường học	Thuê bao/100m <sup>2</sup> sàn		≥1	
6.2	Biệt thự, nhà liền kề	Thuê bao/hộ		≥2	

*Ghi chú:*

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập đề án quy hoạch đảm bảo chỉ tiêu đô thị loại I phù hợp QCVN 01:2021/BXD, Nghị quyết 111/2025/ UBTVQH15 và đồng bộ với quy hoạch chung khu vực.

- Đối với khu dân cư hiện trạng: không đề xuất phát triển mới, không gia tăng quy mô dân số, được cải tạo, chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật khi cần thiết, không tính vào chỉ tiêu dân số và các chỉ tiêu hạ tầng xã hội của khu vực lập quy hoạch.

5. Yêu cầu, nguyên tắc và nội dung nghiên cứu lập quy hoạch:

a) Yêu cầu về công tác điều tra: Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật khu vực dự án.

b) Yêu cầu quy hoạch kiến trúc

- Khớp nối quy hoạch với các dự án đã và đang triển khai trong khu vực, đảm bảo đồng bộ về quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật;

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực. Tổ chức không gian kiến trúc đảm bảo các yếu tố thẩm mỹ, hiện đại, hài hòa với khu vực xung quanh, đặc biệt là kết nối không gian phù hợp, đảm bảo phù hợp QCVN 01:2021/BXD và các quy định khác của pháp luật;

- Căn cứ vào tổ chức không gian kiến trúc và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất với quy mô dân số phù hợp để xác định cơ cấu sử dụng đất hợp lý. Các chức năng sử dụng đất chính gồm: Đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất giáo dục, y tế, văn hóa, đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước, đất thể dục thể thao (sân chơi, sân luyện tập), đất hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe, giao thông...), đảm bảo các chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành; đồng thời khu công viên, vườn hoa, bãi đỗ xe đơn vị ở bố trí thuận tiện cho người dân tiếp cận, sử dụng và đảm bảo an toàn giao thông. Khu vườn hoa, sân chơi nhóm nhà ở nên tập trung tạo thành khu để mang lại nhiều lợi ích, tạo không gian sinh hoạt chung và tăng tính kết nối giữa các hộ gia đình;

- Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường phù hợp với QCVN 01:2021/BXD và Quy hoạch phân khu đô thị phía Nam sông Đuống, phân khu số 1, tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt.

c) Yêu cầu Thiết kế đô thị và Quy định quản lý

- Thiết kế đô thị (tuân thủ thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn).

- Quy định quản lý: Đề xuất Quy định quản lý theo quy hoạch làm cơ sở để lập dự án ĐTXD theo đúng quy định và làm cơ sở pháp lý để quản lý theo quy hoạch xây dựng.

d) Yêu cầu Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Các yêu cầu về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí trên mạng lưới đường cấp nội bộ, khảo sát, đánh giá hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng xung quanh để khớp nối cho phù hợp. Cụ thể bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất.

- Xác định mạng lưới đường giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), tính toán các chỉ tiêu giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các đồ án quy hoạch chuyên ngành về vị trí, quy mô, bến bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) nếu có để đảm bảo phục vụ nhu cầu giao thông khu vực.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình trạm bơm nước; bể chứa, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm “các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng... (nếu có)”.

e) Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường: Đánh giá hiện trạng môi trường, chất thải rắn, nước thải, khí thải...; phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường. Đề xuất các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch; đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

*\* Khuyến khích áp dụng các biện pháp xử lý nước thải linh hoạt: cục bộ, tại nguồn, áp dụng công nghệ sinh học vào xử lý nước thải sinh hoạt trong các khu nhà ở; hạ tầng đô thị thâm, đô thị xanh để bảo vệ giữ ổn định nguồn nước ngầm. Lắp đặt hệ thống điện mặt trời mái nhà, giao thông thông minh, trụ sạc xe điện,...*

f) Các dự án ưu tiên đầu tư: Tập trung nguồn lực để ĐTXD đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình, tạo điều kiện sớm thúc đẩy phát triển đô thị trong khu vực nghiên cứu, phù hợp với quy hoạch ngắn hạn và lâu dài.

g) Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

## 6. Hồ sơ sản phẩm và chi phí lập quy hoạch

- Hồ sơ sản phẩm đồ án theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Chi phí lập quy hoạch thực hiện theo Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

## 7. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản An Phú;

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng;
- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Bắc Ninh.
- Tiến độ thực hiện: Sau khi Nhiệm vụ QHCT được phê duyệt, thời gian lập QHCT không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ QHCT được phê duyệt.

**Điều 2.** Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản An Phú và các đơn vị có liên quan căn cứ Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định này tổ chức lập quy hoạch theo các quy định hiện hành.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Công an tỉnh; các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND các xã: Gia Bình, Nhân Thắng và Đông Cứu; Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản An Phú và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- TTTU, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, PCVP.KTN, KTTH, THĐT, KTN;
- Lưu: VT, KTN.

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

**Phạm Văn Thịnh**